PROSPECTO PRELIMINAR

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, CLASSE ÚNICA, EM 02 (DUAS) SÉRIES, DA 539ª (QUINGENTÉSIMA TRIGÉSIMA NONA) EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – CVM nº 477
CNPJ nº 02.773.542/0001-22
Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

GC PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 12.423.925/0001-24
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, São Paulo – SP, E

NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 20.540.181/0001-56
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, São Paulo - SP

no montante total de

R$260.000.000,00

(duzentos e sessenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI PRIMEIRA SÉRIE: BRRBRACRIZ60
CÓDIGO ISIN DOS CRI SEGUNDA SÉRIE: BRRBRACRIZ78

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (*RATING*) PRELIMINAR DA EMISSÃO ATRIBUÍDA PELA FITCH RATINGS DO BRASIL LTDA.: AA-*

*Esta classificação foi realizada em 24 de novembro de 2025.

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, 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 perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35.300.157.648 ("**Debenturista**", "**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), está realizando a emissão de 260.000 (duzentos e sessenta mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, em 02 (duas) séries, sendo **(a)** no mínimo 210.000 (duzentos e dez mil) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série ("**CRI Primeira Série**") e **(b)** no máximo 50.000 (cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série ("**CRI Segunda Série**" e, quando em conjunto com o CRI Primeira Série, os "**CRI**"), sendo certo que o somatório dos CRI Primeira Série e CRI Segunda Série, não excederá 260.000 (duzentos e sessenta mil) CRI. A quantidade de CRI efetivamente alocada em cada série será definida por meio do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), observando o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 12 de dezembro de 2025 ("**Data de Emissão**"), o montante total de R$260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais), sendo: **(a)** no mínimo R$210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), no âmbito dos CRI Primeira Série; e **(b)** no máximo R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), no âmbito dos CRI Segunda Série, sendo certo que o somatório dos CRI Primeira Série e dos CRI Segunda Série, não excederá o Valor Total da Emissão. O valor efetivamente alocado nos CRI de cada série será definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, observando o Sistema de Vasos Comunicantes ("**Valor Total da Emissão**"), para distribuição pública, da sua 539ª (quingentésima trigésima nona) emissão ("**Emissão**"). A presente distribuição pública de CRI será registrada na CVM sob o rito automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("**Lei 6.385**"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), da Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024 ("**Resolução CMN 5.118**") e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes ("**Oferta**" e "**Operação de Securitização**" respectivamente).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes de **(i)** 204.100 (duzentas e quatro mil e cem) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional, em 02 (duas) séries, no valor total de emissão de R$204.100.000,00 (duzentos e quatro milhões e cem mil reais), sendo **(a)** no mínimo R$ 164.850.000,00 (cento e sessenta e quatro milhões oitocentos e cinquenta mil reais), no âmbito das debêntures da primeira série ("**Debêntures da Primeira Série Continente**"); e **(b)** no máximo R$ 39.250.000,00 (trinta e nove milhões duzentos e cinquenta mil reais), no âmbito das debêntures da segunda série ("**Debêntures da Segunda Série Continente**"), para colocação privada da 2ª (segunda) emissão da **GC PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº2.277, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.423.925/0001-24, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35.300.544.731, ("**Continente**"); e **(ii)** 55.900 (cinquenta e cinco milhões e novecentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional, em 02 (duas) séries, no valor total de emissão de R$ 55.900.000,00 (cinquenta e cinco milhões e novecentos mil reais), sendo **(a)** no mínimo R$ 45.150.000,00 (quarenta e cinco milhões e cento e cinquenta mil reais), no âmbito das debêntures da primeira série ("**Debêntures da Primeira Série Nações**"); e **(b)** no máximo R$ 10.750.000,00 (*dez* milhões e setecentos e cinquenta mil reais), no âmbito das debêntures da segunda série ("**Debêntures da Segunda Série Nações**"), para colocação privada da 2ª (segunda) emissão da **NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº *2.277*, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 20.540.181/0001-56, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 42.300.050.075 ("**Nações**" ou "**Nações Shopping**", quando em conjunto com a Continente, as "**Devedoras**"), ambas com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) na data de emissão ("**Valor Nominal Unitário das Debêntures**" e "**Debêntures**"), perfazendo, na data de emissão das Debêntures, qual seja 12 de dezembro de 2025 ("**Data de Emissão das Debêntures**"), o valor total de emissão de R$260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"), sendo certo que o somatório das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures Segunda Série, não excederá o Valor Total da Emissão. O valor efetivamente alocado nas Debêntures de cada série será definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, observando o Sistema de Vasos Comunicantes, nos termos dos **(i)** *"Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da GC Participações S.A."*, celebrado em 21 de novembro de 2025, a ser aditado, entre a Continente, na qualidade de emissora, a Securitizadora, a Nações, na qualidade de fiadora, a **ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº *2.277*, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 82.120.676/0001-83, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.412.087, na qualidade de fiadora ("**Fiadora**"), a **BLUMENAU NORTE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº *2.277*, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 11.140.451/0001-40, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.371.950, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Norte Shopping**" ou "**Garantidora**"), conforme aditado de tempos em tempos ("**Escritura de Emissão Continente**"); e **(ii)** *"Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Nações Shopping Participações S.A."*, celebrado em 21 de novembro de 2025, a ser aditada, entre a Nações, na qualidade de emissora, a Continente, na qualidade de fiadora, a Almeida Junior, na qualidade de fiadora e a Norte Shopping, na qualidade de garantidora, conforme aditado de tempos em tempos ("**Escritura de Emissão Nações**" e, quando em conjunto com a Escritura de Emissão Continente, as "**Escrituras de Emissão**"). A Securitizadora subscreverá a totalidade das Debêntures, com valor principal de R$260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais) por meio do boletim de subscrição das Debêntures ("**Boletim de Subscrição das Debêntures**"). Os créditos imobiliários oriundos das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nas Escrituras de Emissão ("**Créditos Imobiliários**") serão representados por 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária ("**CCIs**"), emitidas pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos do *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, Sob a Forma Escritural"*, celebrado em 21 de novembro de 2025, conforme aditado de tempos em tempos, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, com filial 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 ("**Instituição Custodiante**" e "**Escritura de Emissão de CCI**", respectivamente).

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, Classe Única, em 02 (Duas) Séries, da 539ª (quingentésima trigésima nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GC Participações S.A. e Nações Shopping Participações S.A.", celebrado em 21 de novembro de 2025, conforme aditado de tempos em tempos, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, com filial na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 ("**Agente Fiduciário**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente), o prazo dos CRI Primeira Série será de 6 (seis) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2031 ("**Data de Vencimento das Debêntures dos CRI Primeira Série**"), **(i)** dos CRI Segunda Série será de 10 (dez) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 19 de dezembro de 2035 ("**Data de Vencimento dos CRI Segunda Série**" e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI Primeira Série, a "**Data de Vencimento dos CRI**"). **Para mais informações sobre o prazo e Data de Vencimento dos CRI, veja o item 2.6, da Seção "2. Principais Características da Oferta", na página 7 deste Prospecto.**

Os CRI serão depositados para **(a)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO** ("**MDA**" e "**B3**", respectivamente), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário, no CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 ("**CETIP21**"), sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso.

O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série não será atualizado monetariamente. O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI da Segunda Série será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("**IPCA**"), desde a primeira Data de Integralização até a data de seu efetivo pagamento ("**Atualização Monetária**"), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI ("**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série**" e "**Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série**", respectivamente), de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização e no presente Prospecto.

Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (**www.b3.com.br**) ("**Taxa DI**"), acrescido exponencialmente de *spread* (sobretaxa) equivalente a 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização e no presente Prospecto ("**Remuneração dos CRI Primeira Série**"). Sobre o Valor Nominal Atualizado dos CRI Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, a serem definidos de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e que serão limitados à maior taxa entre: **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na Internet (**http://www.anbima.com.br**) e conforme apurado no Dia Útil de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e **(ii)** 8,10% (oito inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Debêntures Segunda Série**" e quando em conjunto com a Remuneração das Debêntures Primeira Série a "**Remuneração**"). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmulas constantes no Termo de Securitização e da seção *"2.6 - Em relação a cada série, informar, caso aplicável: **i)** juros remuneratórios e atualização monetária - índices e forma de cálculo"* deste Prospecto.

O **BANCO VOTORANTIM S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 18º andar, Torre A, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 59.588.111/0001-03 ("**Coordenador Líder**") organizará o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, para a **(i)** definição da quantidade de Debêntures alocada em cada uma das Séries e, consequentemente o Valor Total de cada uma das séries; e **(ii)** taxa definitiva da Remuneração do CRI Primeira Série e dos CRI Segunda Série. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, bem como às Escrituras de Emissão e ao Prospecto Definitivo antes da primeira data de integralização dos CRI ("**Data de Integralização**"), estando desde já as Partes obrigadas a celebrar tais aditamentos, sem necessidade de aprovação prévia dos Titulares de CRI ("**Procedimento de *Bookbuilding***").

Para fins deste Prospecto Preliminar, **(a)** "**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; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização, 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; e **(b)** "**Documentos da Operação**": significam, em conjunto, mas não se limitando **(i)** as Escrituras de Emissão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o Boletim de Subscrição das Debêntures; **(v)** o "*Contrato De Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Regime De Garantia Firme De Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em 02 (Duas) Séries da 539ª (Quingentésima Trigésima Nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela GC Participações S.A. e a Nações Shopping Participações S.A.*", celebrado em 21 de novembro de 2025, conforme aditado de tempos em tempos, entre a Emissora, o Coordenador Líder, as Devedoras, a Almeida Junior e a Norte Shopping ("**Contrato de Distribuição**"); **(vi)** o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Nações Shopping, a Norte Shopping e a Securitizadora ("**Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel**"); **(vii)** o "*Instrumento Particular sob Condição Suspensiva de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Norte Shopping, Nações Shopping, o Consórcio Blumenau Norte Shopping ("**Consórcio Norte Shopping**") e a Securitizadora ("**Contrato de Cessão Fiduciária**" e, quando em conjunto com o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, "**Contratos de Garantia**"); **(viii)** este prospecto preliminar da Oferta, nos termos do artigo 20 da Resolução CVM 160 ("**Prospecto Preliminar**" ou "**Prospecto**"), disponibilizado aos investidores quando da divulgação do aviso ao mercado da Oferta, divulgado nos termos do artigo 57, § 1º da Resolução CVM 160 ("**Aviso ao Mercado**"); **(ix)** o prospecto definitivo da Oferta, nos termos do artigo 59, §2º da Resolução CVM 160 ("**Prospecto Definitivo**") , a ser disponibilizado aos investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 59, § 3º da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início**"); **(x)** a lâmina da Oferta, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 ("**Lâmina da Oferta**"); **(xi)** 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 apresentação para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e **(xii)** quaisquer eventuais aditamentos relacionados aos documentos previstos nos itens anteriores, conforme aplicável.

Os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI contarão com as seguintes garantias: **(i)** Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definido), a ser constituída nos termos das Escrituras de Emissão e do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel; e **(ii)** Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme abaixo definido), celebrada nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, observada a Condição Suspensiva (conforme abaixo definido).

Será instituído regime fiduciário pela Securitizadora sobre, em conjunto, **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários e das Garantias (conforme abaixo definido); **(ii)** a conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 98900, mantida na agência nº 0910, do banco Itaú Unibanco S.A. (cód. 341) ("**Conta do Patrimônio Separado**"), a Contas Vinculadas (conforme abaixo definido) e todos os valores que nelas venham a ser depositados, incluindo o fundo de despesas para pagamento das Despesas (conforme abaixo definidas), que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Despesas**"); e **(iii)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado (conforme abaixo definidos), em decorrência da instituição do Regime Fiduciário (conforme abaixo definido), o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão ("**Patrimônio Separado dos CRI**" e "**Créditos do Patrimônio Separado**" e "**Regime Fiduciário**", respectivamente), na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("**Lei 14.430/22**") e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI.

Poderão ser convidadas e contratadas, pelo Coordenador Líder, instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição com o Coordenador Líder, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens ("**Termos de Adesão**" e "**Participantes Especiais**", respectivamente, sendo esses últimos, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**").

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA, OS CRI E A OFERTA PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E À CVM.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 20 A 63 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

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 COMPANHIA SECURITIZADORA OU DAS DEVEDORAS DO LASTRO DOS CRI.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DAS DEVEDORAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRI.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI CONFORME DESCRITO NO ITEM 7.1. NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO III, DA RESOLUÇÃO CVM 160 E DO ARTIGO 4º, PARÁGRAFO ÚNICO, DO ANEXO NORMATIVO I À RESOLUÇÃO CVM 60, OS CRI PODERÃO SER NEGOCIADOS EM MERCADOS ORGANIZADOS DE VALORES MOBILIÁRIOS ENTRE (I) INVESTIDORES QUALIFICADOS; E (II) ENTRE O PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL, APÓS DECORRIDOS 6 (SEIS) MESES DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA.

A OFERTA A MERCADO É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DO OFERTANTE E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DO OFERTANTE OU DE PESSOAS A ELE VINCULADAS, VIDE ITEM 14.1 ABAIXO.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA SECURITIZADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, SE HOUVER, DA B3 E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 27 DE NOVEMBRO DE 2025. OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI REQUERIDO PERANTE A CVM EM 24 DE NOVEMBRO DE 2025. O PROSPECTO PRELIMINAR FOI PUBLICADO EM 24 DE NOVEMBRO DE 2025 E REPUBLICADO EM 04 DE DEZEMBRO DE 2025.

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

De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA (conforme abaixo definidos), os CRI são classificados como: (i) categoria: "corporativo", o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) concentração: "concentrado", uma vez que os créditos imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pelas Devedoras, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (iii) tipo de segmento: "shopping/lojas", considerando que os recursos serão destinados à construção, reforma e expansão dos empreendimentos Nações e Continente, o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "f", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) tipo de contrato com lastro: "valores mobiliários representativos de dívida", uma vez que os créditos imobiliários decorrem das Debêntures, objeto das Escrituras de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR JURÍDICO DAS DEVEDORAS

AGENTE FIDUCIÁRIO

A data do presente Prospecto é 04 de dezembro de 2025.

CONFIDENCIAL

(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 administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no termo de securitização 3
2.4. Identificação do público-alvo 7
2.5. Valor total da oferta; e 7
2.6. Resumo das Principais Características da Oferta 7
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS 15
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta 15
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 providências que serão adotadas 19
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", sustentável" ou termo correlato, informar 19
4. FATORES DE RISCO 20
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: 20
5. CRONOGRAMA 64
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: 64
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 67
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); e 67
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. 67
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 68
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários; 68
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado; e 68
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor. 68
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 70
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida; 70
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores; 70
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; 70
8.4. Regime de distribuição; 71
8.5. Dinâmica da coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa; 72
8.6. Formador de mercado; 75
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver; e 75
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam. 75

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 76

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados; 76

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes; 76

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados; e 76

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos. 76

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 77

10.1. Informações descritas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como: 77

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; 82

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; 82

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; 82

10.5. Procedimento de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento; 82

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; 85

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do Coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e o Coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais; 86

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; 87

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; 87

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para: 92

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios 97

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 98

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; e 98

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. 98

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS 99

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios; 99

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; 99

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; 100

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; e 100

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 114

13.1 Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais, contemplando: (a) vínculos societários existentes; e (b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta. 114

14. CONTRATOS DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 117

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; 117

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 123

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas; 123

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período; 124

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima; 124

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão; 125

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima; 125

15.6. Termo de securitização de créditos; 125

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; e 125

15.8. Relatório Preliminar de Classificação de Risco. 125

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 126

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora; 126

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta; 126

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto; 127

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais; 127

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável; 128

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão; 128

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão; 128

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM; 128

16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado; e 129

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto. 129

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 130

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DOS CRI 131

ANEXOS 135

ANEXO I CÓPIA DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA EMISSORA, REALIZADA EM 13 DE OUTUBRO DE 2025 137

ANEXO II CÓPIA DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA CONTINENTE, REALIZADA EM 19 DE NOVEMBRO DE 2025 159

ANEXO III CÓPIA DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA NAÇÕES, REALIZADA EM 19 DE NOVEMBRO DE 2025 177

ANEXO IV CÓPIA DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA NORTE SHOPPING, REALIZADA EM 19 DE NOVEMBRO DE 2025 195

ANEXO V CÓPIA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA ALMEIDA JUNIOR, REALIZADA EM 19 DE NOVEMBRO DE 2025 211

ANEXO VI ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA 227

ANEXO VII ESTATUTO SOCIAL DAS DEVEDORAS 293

ANEXO VIII ESCRITURAS DE EMISSÃO 313

ANEXO IX ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI 499

ANEXO X TERMO DE SECURITIZAÇÃO 551

ANEXO XI DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DA SECURITIZADORA SE ENCONTRA ATUALIZADO NA CVM 1289

ANEXO XII DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160 1293

ANEXO XIII RELATÓRIO PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 1299

V007

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados Recebíveis Imobiliários, Classe Única, em 02 (Duas) Séries, da 539ª (Quingentésima Trigésima Nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pelas GC Participações S.A. e pela Nações Shopping Participações S.A." ("Prospecto Preliminar" ou "Prospecto"), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na capa deste Prospecto, ou no Termo de Securitização.

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 Prospecto não contém todas as informações sobre a Emissão, a Oferta e os CRI.

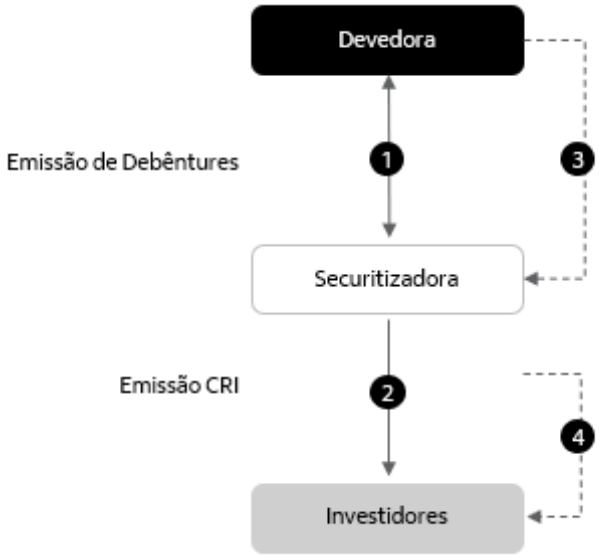
Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, do Termo de Securitização, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 20 a 63 deste Prospecto. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nos CRI.

2.1. Breve descrição da oferta

Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, e, portanto, a Oferta será registrada perante a CVM, sob o rito de registro automático, sem análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, por se tratar de oferta de distribuição de título de securitização emitido por companhia securitizadora registrada na CVM, sendo as Devedoras as únicas Devedoras dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão, nos termos da Resolução CVM 160. 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 descritos do Contrato de Distribuição e constantes do item 8.4 deste Prospecto.

As Devedoras declararam, nos termos das Escrituras de Emissão, estarem aptas a figurarem como devedoras 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 das Devedoras 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 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pelas Devedoras; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a emissão das Debêntures em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

A Oferta será registrada perante a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") nos termos do "*Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, em vigor nesta data ("Código ANBIMA"), e dos artigos 15 e 19 do "*Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor ("Regras e Procedimentos ANBIMA" e quando em conjunto, o Código ANBIMA e as Regras e Procedimentos ANBIMA, os "Normativos ANBIMA"), no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento").



1. As Devedoras emitem as Debêntures em favor da Securitizadora, cujos recursos terão destinação imobiliária;
2. A Securitizadora emite (i) 4 (quatro) Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs) representativas dos créditos imobiliários e (ii) os CRI com lastro nos créditos imobiliários oriundos das CCIs;
3. As Devedoras realizam os pagamentos relativos às Debêntures à Securitizadora; e
4. A Securitizadora realiza os pagamentos dos CRI aos Titulares de CRI.

2.2. Apresentação da securitizadora

ESTE PROSPECTO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A EMISSORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA E EM SUAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, QUE INTEGRAM O PRESENTE PROSPECTO, POR REFERÊNCIA, AS QUAIS RECOMENDA-SE A LEITURA. ASSEGURAMOS QUE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO SÃO COMPATÍVEIS COM AS APRESENTADAS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA.

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

Quanto ao Formulário de Referência, atentar para o fator de risco "Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora", constante da seção "Fatores de Risco", na página 30 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 Brasil S.A. ("**Yawara**"), sociedade investida de um fundo gerido pelo grupo Jaguar Growth Partners, adquiriu a totalidade das ações de emissão da Emissora ("**Alienação do Controle**"). Na mesma data, a denominação da Emissora foi alterada para RB SEC Companhia de Securitização. Por fim, em 07 de outubro de 2021, a Emissora teve sua denominação social alterada para Opea Securitizadora S.A, pela qual permanece até a presente data.

Informações Financeiras da Emissora

Capital Social Total (Data base 31 de dezembro de 2024):	O capital social está dividido em 8.401.200 (oito milhões, quatrocentas e uma mil e duzentas) ações, ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R$ 22.999.000,00 (vinte e dois milhões, novecentos e noventa e nove mil reais), totalmente integralizado.
Patrimônio Líquido da Emissora (Data base 31 de dezembro de 2024):	O Patrimônio Líquido é R$ 138.590.000,00 (cento e trinta e oito milhões, quinhentos e noventa mil reais), em **31 de dezembro de 2024**.
Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social (Data base 31 de dezembro de 2024):	Opea Holding S.A. é a única acionista da companhia

Ofertas Públicas Realizadas

Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (data base 19 de agosto de 2025):	1.810 (mil oitocentos e dez)
Valor total das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (data base 19 de agosto de 2025):	R$ 445.607.643.008,30 (quatrocentos e quarenta e cinco bilhões, seiscentos e sete milhões, seiscentos e quarenta e três mil e oito reais e trinta centavos).
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (data base 30 de setembro de 2025):	100%
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (data base 19 de agosto de 2025):	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.

Resumo das Demonstrações Financeiras da Securitizadora – Adicionalmente, as informações divulgadas pela Securitizadora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 e as informações trimestrais referentes ao período encerrado em 31 de setembro de 2025 são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos do CPC, que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo IASB.

Negócios com Partes Relacionadas - Não há transações com partes relacionadas.

Relacionamento com fornecedores e clientes - A Securitizadora mantém um relacionamento comercial com clientes e fornecedores, a fim de desenvolver seu objeto social, com foco, entre outros, na aquisição e securitização de direitos creditórios do agronegócio e imobiliários; na emissão de certificados de recebíveis dos agronegócios e certificados de recebíveis imobiliários compatíveis com suas atividades; prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização, entre outros.

Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros e fatores macroeconômicos que façam influência sobre os negócios da Securitizadora - A Securitizadora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, visto que não possui títulos emitidos no exterior, tendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional.

Negócios, Processos produtivos, Produtos, Mercados de Atuação e Serviços Oferecidos - A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, créditos do agronegócio e créditos financeiros, constituída nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e atua substancialmente da aquisição de lastros imobiliários e do agronegócio, para posterior emissão de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio, bem como a prestação de serviços relacionados a tais operações.

Contratos Relevantes Celebrados pela Securitizadora - Em 09 de abril de 2021, foi celebrado o Share Purchase Agreement entre a RB Capital S.A. e a Yawara, além de outras partes ("**CCV**"), referente à Alienação do Controle. Todas as condições para efetivação do negócio foram satisfeitas na data de assinatura do Contrato de Compra e Venda de Ações. A gestão de suas operações, inclusive de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio de sua emissão, existentes e futuros, não foram e não serão impactadas pela Alienação do Controle, de modo que a mesma equipe continuou acompanhando o dia-a-dia das emissões e atividades da RB SEC, conjuntamente como departamento de Relações com Investidores.

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento - Para maiores informações relativas à descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento vide item 10.8 do Formulário de Referência da Securitizadora.

Patentes, marcas e licenças - A Securitizadora não possui e não tem previsão de adquirir investimentos desta natureza.

Número de funcionários e política de recursos humanos - Item de preenchimento facultativo para a categoria da Securitizadora, conforme Formulário de Referência da Securitizadora, na seção 14.1.

Auditor Independente responsável por auditar as demonstrações financeiras da Securitizadora nos 3 (três) últimos exercícios sociais e do período findo em 31 de março de 2024 - GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES, estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12º andar, Cidade Monções, inscrita no CNPJ/ME nº 10.830.108/0001-65 (2022 e 2023).

Cinco principais fatores de risco da Securitizadora - Os Fatores de Risco relativos à Securitizadora estão descritos no item "Riscos Relacionados à Securitizadora" da seção "Fatores de Risco" constante da página 34 deste Prospecto. Os 5 (cinco) principais fatores de risco relativos à Securitizadora são: 1."*Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis*"; 2."*Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora*"; 3. "*Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI*"; 4. "*Risco da não realização da carteira de ativos*"; e 5."*Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora*", os quais estão detalhados na seção "Fatores de Risco".

Administração da Securitizadora - A administração da Emissora compete ao conselho de administração e à diretoria. A representação da Emissora caberá à diretoria, sendo o conselho de administração um órgão deliberativo.

Conselho de Administração: O Conselho de Administração da Emissora 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. Não há regimento interno próprio, sendo suas atribuições definidas no Estatuto Social e na legislação aplicável. Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Emissora, sem prejuízo de outras definidas por lei: (i) fixar a orientação geral dos negócios da Emissora; (ii) eleger e destituir os Diretores da Emissora e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o Estatuto Social; (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Emissora, 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 Sociedades Anônimas; (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 do 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 Emissora e a prestação de garantias e obrigações a terceiros; (xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Emissora no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer joint venture, associação ou negócio jurídico similar; e (xii) aprovar a emissão de certificados de recebíveis sem a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado.

Diretoria: A Emissora 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. Compete 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 Emissora, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria. Os Diretores desempenham suas funções de acordo com o objeto social da Emissora, com base no Estatuto Social e na legislação aplicável, sem regimento interno próprio, de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições do Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

2.3. Informações que a Securtizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no termo de securitização

***Duration* dos CRI Primeira Série**

3,67 (três inteiros e sessenta e sete centésimos) anos, calculado em 21 de novembro de 2025.

***Duration* dos CRI Segunda Série**

5,69 (cinco inteiros e sessenta e nove centésimos) anos, calculado em 21 de novembro de 2025.

Assembleias Especiais de Titulares de CRI

Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial, a fim de deliberarem sobre a matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ("Assembleia Especial").

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

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.,** inscrita no CNPJ sob o nº 10.830.108/0001-65 ("Auditor Independente do Patrimônio Separado"), em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem, sendo certo que o exercício social do Patrimônio Separado dos CRI se encerrará no dia 30 de setembro de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 30 de setembro de 2026;

(ii) alterações no Termo de Securitização, exceto se previamente autorizado no Termo de Securitização e/ou nas Escrituras de Emissão;

(iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos casos de insuficiência de ativos 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 de CRI;

  (b) a dação de ativos em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;

  (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado dos CRI; ou

  (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado dos CRI para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

Nos termos do artigo 25, parágrafo 2º da Resolução CVM 60, as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado dos CRI cujo relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado não contiverem opinião modificada podem ser automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não tenha sido instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares de CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60: (a) pela Emissora; (b) pelo Agente Fiduciário; (c) pela CVM; ou (d) pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação. Para fins deste Prospecto, será considerado um "CRI em Circulação": a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora, das Devedoras e/ou quaisquer prestadores de serviços da Emissão; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, às Devedoras e/ou quaisquer prestadores de serviços da Emissão, 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 Especiais.

A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60 e seus incisos:

(i) insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado dos CRI para liquidação integral dos CRI;

(ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;

(iii) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou

(iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Emissora.

Nas hipóteses previstas nos itens (i) a (iii) acima, deverá ser observado o disposto na Cláusula 18 do Termo de Securitização.

O quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado dos CRI será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI integrantes do Patrimônio Separado dos CRI.

Deverá ser convocada Assembleia Especial toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nas Escrituras de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

A Assembleia Especial mencionada acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se às Devedoras, nos termos das respectivas Escrituras de Emissão, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia Especial em questão, previstos abaixo e na Cláusula 20.8 do Termo de Securitização.

Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI, não compareçam à Assembleia Especial, 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 de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

Os dispostos acima não incluem as deliberações relativas a insuficiência de ativos e/ou insolvência da Securitizadora, cujas medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização de forma que, caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderá tomar as medidas para o resgate dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

Aplicar-se-á à Assembleia Especial o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60 e na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das Sociedades por Ações"), a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

Convocação e Quórum de Instalação. A convocação da Assembleia Especial deve ser disponibilizada no *website* da Securitizadora que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60, com antecedência de 20 (vinte) dias corridos para primeira convocação e 8 (oito) dias corridos para segunda convocação (exceto se outro prazo estiver expressamente previsto no Termo de Securitização), sendo que, exceto se de outra forma especificado no Termo de Securitização ou na legislação aplicável, se instalará com a presença de qualquer número de Titulares de CRI em Circulação. As convocações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser divulgado um novo e único edital de segunda convocação. Não se admite que o edital da segunda convocação da Assembleia de Titulares de CRI seja divulgado conjuntamente com o edital da primeira convocação, exceto no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que, neste caso, o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, sendo que tais divulgações serão realizadas na página que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI na rede mundial de computadores.

Na mesma data acima, os editais de convocação das Assembleias Especiais serão (a) encaminhados pela Securitizadora ao Agente Fiduciário.

A presença da totalidade dos Titulares de CRI supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Especial, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

O edital de convocação da Assembleia de Titulares de CRI referido acima e na Cláusula 20.8 do Termo de Securitização 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, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial 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; e

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

Quando a convocação for requerida por Titulares de 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 às expensas dos Titulares de CRI requerentes, salvo se a Assembleia Especial assim convocada deliberar em contrário, conforme artigo 27 da Resolução CVM 60.

Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial poderá ser realizada: (a) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (b) de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, desde que de acordo com o quanto previsto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 29 da Resolução CVM 60.

Os Titulares de 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 previstas no Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 81, no que couber, e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

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 de CRI.

Os Titulares de CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial.

Caso os Titulares de CRI possam participar da Assembleia Especial à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, assim como se a Assembleia Especial será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

Caso as deliberações da Assembleia Especial sejam adotadas mediante processo de consulta formal não haverá a necessidade de reunião dos Titulares de CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos Titulares de CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, nos termos do parágrafo 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

Voto. Cada CRI, nas Assembleias Especiais, corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação, não serão computados, ainda, os votos em branco.

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

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

A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (a) ao representante da Emissora; (b) ao Agente Fiduciário; (c) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI em Circulação presentes em conjunto; ou (d) à pessoa designada pela CVM.

Sem prejuízo do disposto acima, o secretário da Assembleia Especial deverá ser o Agente Fiduciário, salvo na hipótese de ele ter sido o responsável pela convocação da Assembleia de Titulares de CRI, sendo neste caso o representante da Emissora a secretariar a Assembleia Especial ou um dos Titulares de CRI, a depender de quem presidir a Assembleia Especial.

Não podem votar na Assembleia de Titulares de CRI: (a) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora; (b) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (c) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado dos CRI no tocante à matéria em deliberação.

Não se aplica a vedação prevista acima quando, nos termos do artigo 32 do parágrafo único da Resolução CVM 60: (a) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas nos itens acima; ou (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

Quórum de Deliberação. Salvo se de outra forma prevista no presente Prospecto e/ou no Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias Especiais serão tomadas pelos votos favoráveis **(i)** da maioria de Titulares de CRI em Circulação em primeira convocação; e **(ii)** da maioria de Titulares de CRI presentes na Assembleia Especial em segunda convocação, desde que a maioria dos Titulares de CRI represente, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados, conforme permitido nos termos do § 3º do artigo 30 da Resolução CVM 60:

(a) *Waiver*. A orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia especial de titulares das Debêntures a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) que, em qualquer caso, não poderão acarretar alterações definitivas nos assuntos constantes do item (b) abaixo, dependerá de aprovação **(i)** de 2/3 (dois terços) dos Titulares de CRI em Circulação, em primeira convocação ou **(ii)** 2/3 (dois terços) dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Especial, desde que o referido quórum represente, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou à insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos no Termo de Securitização; e

(b) *Qualificado*. As deliberações em Assembleias Especiais que impliquem (a) a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (b) a majoração da Data de Vencimento dos CRI, (c) alterações ou exclusões nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou (d) alterações da cláusula de Assembleia Especial, dependerão de aprovação **(i)** de 75% (setenta e cinco por cento) dos Titulares de CRI em Circulação, em primeira convocação ou **(ii)** de 66% (sessenta e seis por cento) dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Especial, desde que o referido quórum represente, no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação.

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

Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures

Nos termos da Cláusula 4.4 do Termo de Securitização e nos termos das Escrituras de Emissão, as Devedoras poderão, a qualquer momento contados da Data de Emissão das Debêntures, observados os termos e condições estabelecidos a seguir e na referida cláusula, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI, conforme o caso, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial ("Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures").

Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI nos mesmos termos do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures ("Resgate Antecipado dos CRI").

O Resgate Antecipado dos CRI somente poderá ocorrer mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado dos CRI ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares de CRI, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data do Resgate Antecipado dos CRI ("Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI").

Valor de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI Primeira Série. Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, os Titulares de CRI Primeira Série farão jus ao pagamento do valor nominal de resgate antecipado dos CRI Primeira Série, que será o Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI ("Data do Resgate Antecipado"), acrescido de prêmio de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis,* base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pela *duration* remanescente dos CRI Primeira Série, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado, observada a Cláusula 4.5.4 do Termo de Securitização, conforme fórmula descrita abaixo:

$$Valor\ Total\ do\ Resgate = DMtrfi * i * VNe$$

onde:

DMtrfi = prazo *duration* médio remanescente dos CRI, em ano (considerando o período de apuração de um ano, 252 dias úteis), calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$DM_{TRFI} = \frac{\sum^{q-1} Q_j \times VN_{Nj}]}{\sum_{i=i} VN_{Qj}}$$

q = quantidade de eventos financeiros (amortização do principal) dos CRI, considerados a partir da data do resgate antecipado;

Q_j = prazo remanescente de cada evento financeiro *j* (amortização do principal) das Debêntures, dado em Dias Úteis, sendo prazo remanescente entendido como o número de Dias Úteis entre a data de resgate antecipado das Debêntures e a data do evento financeiro (amortização do principal), excluindo-se da sua contagem a data de apuração e incluindo-se a data do evento financeiro;

VNq_j = Valor nominal de cada evento financeiro *j* (amortização do principal) das Debêntures;

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

i =0,2500 (vinte e cinco centésimos).

Valor de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI Segunda Série. O valor a ser pago à Emissora a título de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Segunda Série será o que for maior entre:

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série acrescido: **(1)** da Remuneração dos CRI Segunda Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo dos CRI Segunda Série (exclusive); e **(2)** dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(ii) Valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série e da Remuneração dos CRI Segunda Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B) com *duration* aproximada mais próxima à *duration* remanescente dos CRI Segunda Série, na data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo dos CRI Segunda Série, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI Segunda Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios, se houver, e quaisquer outras obrigações pecuniárias e a outros acréscimos referentes aos CRI Segunda Série.

$$VP = \sum_{}^{n} \frac{VNEk}{FVPk}\ x\ C$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI Segunda Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos dos CRI Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série, acrescido da Remuneração dos CRI Segunda Série, calculados pro rata temporis, desde a data do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI Segunda Série, até cada data de pagamento;

C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme fórmula prevista acima, desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo dos CRI Segunda Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI Segunda Série, sendo "n" um número inteiro.

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

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

onde:

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente dos CRI Segunda Série;

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI Segunda Série, e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda; e

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, de acordo com a seguinte fórmula:

$$Duration = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}}\right]}\right]}{252}$$

onde:

n = número de pagamentos de Remuneração dos CRI Segunda Série, e/ou amortização;

t = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI Segunda Série, e a data prevista de pagamentos de Remuneração dos CRI Segunda Série, e/ou amortização programados;

FCt = valor projetado de pagamento de Remuneração dos CRI Segunda Série, e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis;

i = taxa de remuneração, % a.a. dos CRI Segunda Série.

A Data do Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Caso a Data do Resgate Antecipado coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração dos CRI, o prêmio previsto acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI após o referido pagamento. Os CRI resgatados serão obrigatoriamente cancelados.

O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3 e ao Agente Fiduciário, 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 dos CRI, sendo certo que o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Primeira Série decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Primeira Série

Nos termos da Cláusula 4.5 do Termo de Securitização e nos termos das Escrituras de Emissão, as Devedoras poderão realizar a amortização extraordinária sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série, conforme o caso, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Primeira Série").

Ocorrendo a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Primeira Série, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI Primeira Série limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, conforme o caso, nos mesmos termos da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Primeira Série ("Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Primeira Série").

A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Primeira Série somente poderá ocorrer mediante publicação de comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Primeira Série ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares de CRI Primeira Série, nos termos da cláusula acima, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Primeira Série ("Comunicação de Amortização Obrigatória dos CRI Primeira Série").

Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Primeira Série. Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Primeira Série decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Primeira Série, os Titulares de CRI Primeira Série farão jus ao pagamento do valor nominal de amortização extraordinária dos CRI Primeira Série, que será a parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, acrescido da Remuneração dos CRI Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Primeira Série ("Data da Amortização Extraordinária Obrigatória"), acrescido de prêmio de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis,* base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo duration remanescente , aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária Obrigatória, conforme fórmula descrita abaixo:

$$Valor\ Total\ do\ Resgate = DMtrfi * i * VNe$$

onde:

DMtrfi = prazo *duration* médio remanescente dos CRI, em ano (considerando o período de apuração de um ano, 252 dias úteis), calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$DM_{TRFI} = \frac{\sum^{q-1} Q_j \times VN_{Nj}]}{\sum_{i=i} VN_{Qj}}$$

q = quantidade de eventos financeiros (amortização do principal) dos CRI, considerados a partir da data do resgate antecipado;

Q_j = prazo remanescente de cada evento financeiro *j* (amortização do principal) das Debêntures, dado em Dias Úteis, sendo prazo remanescente entendido como o número de Dias Úteis entre a data de resgate antecipado das Debêntures e a data do evento financeiro (amortização do principal), excluindo-se da sua contagem a data de apuração e incluindo-se a data do evento financeiro;

VNq_j = Valor nominal de cada evento financeiro *j* (amortização do principal) das Debêntures;

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

i =0,2500 (vinte e cinco centésimos).

A Amortização Extraordinária dos CRI Primeira Série deverá ser comunicada à B3 e ao Agente Fiduciário, 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 da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Primeira Série, sendo certo que a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Primeira Série somente será efetuada após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Segunda Série decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Segunda Série. Nos termos das Escrituras de Emissão, as Devedoras poderão realizar a amortização extraordinária sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série, conforme o caso, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Segunda Série").

Ocorrendo a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Segunda Série, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI Segunda Série limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série, conforme o caso, nos mesmos termos da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Segunda Série ("Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Segunda Série").

A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Segunda Série somente poderá ocorrer mediante publicação de comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Segunda Série ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares de CRI Segunda Série, nos termos da cláusula acima, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Segunda Série ("Comunicação de Amortização Obrigatória dos CRI Segunda Série").

Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Segunda Série. Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Segunda Série, decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do maior entre os seguintes valores:

(i) Parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série a ser amortizada acrescida: **(1)** da Remuneração dos CRI Segunda Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Segunda Série (exclusive); e **(2)** dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(ii) Valor presente da parcela dos valores de pagamento a serem amortizados do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série e da respectiva Remuneração dos CRI Segunda Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B) com *duration* aproximada mais próxima à *duration* remanescente dos CRI Segunda Série, na data da efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Segunda Série, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Segunda Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios, se houver, e quaisquer outras obrigações pecuniárias e a outros acréscimos referentes aos CRI Segunda Série.

$$VP = \sum_{}^{n} \frac{VNEk}{FVPk} \; x \; C$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas a serem amortizadas dos CRI Segunda Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos dos CRI Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série, acrescido da Remuneração dos CRI Segunda Série, calculados pro rata temporis, desde a data do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI Segunda Série, até cada data de pagamento;

C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme fórmula prevista acima, desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo dos CRI Segunda Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI Segunda Série, sendo "n" um número inteiro.

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

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

onde:

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente dos CRI Segunda Série;

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Segunda Série, e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda; e

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, de acordo com a seguinte fórmula:

$$Duration = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}}\right]}\right]}{252}$$

onde:

n = número de pagamentos de Remuneração dos CRI Segunda Série, e/ou amortização;

t = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Segunda Série, e a data prevista de pagamentos de Remuneração dos CRI Segunda Série, e/ou amortização programados.

FCt = valor projetado de pagamento de Remuneração dos CRI Segunda Série, e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis;

i = taxa de remuneração, % a.a. dos CRI Segunda Série.

A Amortização Extraordinária dos CRI Segunda Série deverá ser comunicada à B3 e ao Agente Fiduciário, 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 da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Segunda Série, sendo certo que a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Segunda Série somente será efetuada após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

2.4. Identificação do público-alvo

Os CRI serão distribuídos publicamente aos investidores profissionais e qualificados, conforme definidos, respectivamente, nos artigos 11 e 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor "("Resolução CVM 30", "Investidores Profissionais", "Investidores Qualificados" e, em conjunto com os Investidores Profissionais, "Investidores" ou "Público Alvo", sendo os Investidores que subscrevam e integralizem os CRI no âmbito da Oferta os "Titulares de CRI"), sendo certo que os regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios são considerados Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados apenas se reconhecidos como tais conforme regulação específica do órgão de governo competente na esfera federal.

2.5. Valor total da oferta; e

O Valor Total da Emissão será de R$260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais), sendo: **(a)** no mínimo R$210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), no âmbito dos CRI Primeira Série; e **(b)** no máximo R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Valor Máximo da Segunda Série"), no âmbito dos CRI Segunda Série, sendo certo que o somatório dos CRI Primeira Série e dos CRI Segunda Série, não excederá o Valor Total da Emissão. O valor efetivamente alocado nos CRI de cada série será definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding,* observando o Sistema de Vasos Comunicantes.

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta

a) Valor nominal unitário

Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

b) Quantidade

Serão emitidos 260.000 (duzentos e sessenta mil) CRI, sendo (a) no mínimo 210.000 (duzentos e dez mil) CRI Primeira Série; e (b) no máximo 50.000 (cinquenta mil) CRI Segunda Série, sendo certo que o somatório dos CRI Primeira Série e CRI Segunda Série, não excederá 260.000 (duzentos e sessenta mil) CRI. A quantidade de CRI efetivamente alocado em cada série será definida por meio do Procedimento de Bookbuilding, observando o Sistema de Vasos Comunicantes.

c) Opção de lote adicional

A Emissão não contará com opção de lote adicional prevista no artigo 50 da Resolução CVM 160.

d) Código ISIN

(i) Código ISIN dos CRI Primeira Série: BRRBRACRIZ60; e

(ii) Código ISIN dos CRI Segunda Série: BRRBRACRIZ78.

e) Classificação de risco

As Devedoras contrataram a *Fitch Ratings do Brasil Ltda.* inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33 ("Agência de Classificação de Risco") para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada anualmente, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, § 11, da Resolução CVM 60. A Securitizadora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada, por conta e ordem das Devedoras, a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, nos termos dos Normativos ANBIMA. A Securitizadora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://app.opeacapital.com/pt/emissoes. Neste *website*, buscar por "CRI Almeida Jr.", e assim obter todos os documentos desejados.

f) Data de emissão

Os CRI serão emitidos em 12 de dezembro de 2025.

g) Prazo e data de vencimento

Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e/ou de resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, o prazo: (i) dos CRI Primeira Série será de 2.196 (dois mil cento e noventa e seis) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2031 ("Data de Vencimento dos CRI Primeira Série"); e (ii) dos CRI Segunda Série será de 3.659 (três mil seiscentos e cinquenta e nove) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 19 de dezembro de 2035 ("Data de Vencimento dos CRI Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI Primeira Série, a "Data de Vencimento dos CRI").

h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão

Os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre (i) Investidores Qualificados; e (ii) entre o público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, a ser divulgado nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido).

i) Juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo

Atualização Monetária dos CRI da Primeira Série. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série não será atualizado monetariamente.

Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série. O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI da Segunda Série será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), desde a primeira Data de Integralização até a data de seu efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série" e "Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série", respectivamente). A Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série será calculada conforme a fórmula abaixo.

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

VNa= Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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:

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

NIK = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização. O mês de atualização refere-se a data de cálculo do CRI;

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

dup = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade ou a última data de aniversário dos CRI da Segunda Série e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro;

dut = número de Dias Úteis contados entre a última e a próxima data de aniversário dos CRI da Segunda Série, sendo "dut" um número inteiro.

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

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

ii. Considera-se "data de aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente;

iii. Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas do CRI Segunda Série;

iv. O fator resultante da expressão: $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

vi. Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o "pro rata" do último Dia Útil anterior.

Remuneração dos CRI da Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou o Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias das Taxas DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI") acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com a fórmula prevista abaixo, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, desde a primeira Data de Integralização, inclusive, ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série, inclusive, até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da

Primeira Série imediatamente subsequente, exclusive, ou a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, exclusive, conforme o caso que por sua vez serão calculados pela fórmula a seguir ("Remuneração dos CRI da Primeira Série").

O cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série obedecerá à seguinte fórmula:

J = VNe x (Fator de Juros – 1)

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI da Primeira Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Fator Juros = (FatorDI x FatorSpread)

FatorDI = produtório das Taxas DI, da data de início de capitalização, inclusive, até a data de cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n_{di} = número total de Taxas DI consideradas no cálculo do ativo, sendo n_{di} um número inteiro.

TDI_k = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado 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, considerando sempre a Taxa DI divulgada no 4º (quarto) Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Por exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 12, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 08, considerando que os dias 08, 09, 10, 11 e 12 são Dias Úteis;

Fator Spread = Fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme a seguinte fórmula:

$$\text{Fator Spread} = \left(\frac{spread}{100}+1\right)^{\frac{n}{252}}$$

onde:

spread = 0,5500; e

n = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI da Primeira Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, no caso dos demais Períodos de Capitalização, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), 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.

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

(v) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

Observado o disposto abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI da Primeira Série previstas no Termo de Securitização, a Taxa DI, conforme aplicável, não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre as Devedoras e/ou os Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI dos CRI e aos CRI da Primeira Série, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial, para deliberar, em comum acordo com as Devedoras e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI Primeira Série, e consequentemente dos CRI da Primeira Série, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, nos termos da Cláusula 8 das Escrituras de Emissão, a realização da assembleia geral de debenturistas, dependerá da realização da Assembleia Especial, nos termos previstos no Termo de Securitização, que definirá por aprovação de Titulares de CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o novo parâmetro de remuneração dos CRI a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de remuneração das CRI Primeira Série a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI Primeira Série e consequentemente dos CRI da Primeira Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativa aos CRI da Primeira Série, previstas no Termo de Securitização, será utilizado, para apuração da Taxa DI o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e as Devedoras quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI Primeira Série e consequentemente os CRI da Primeira Série. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial, referida assembleia perderá o seu escopo e será cancelada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI da Primeira Série, previstas no Termo de Securitização.

Caso, na Assembleia Especial prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração dos CRI Primeira Série, e consequentemente dos CRI da Primeira Série entre a Emissora, as Devedoras e os Titulares de CRI, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI da Primeira Série em Circulação em primeira ou segunda convocação, as Devedoras deverão resgatar a totalidade dos CRI Primeira Série em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial prevista acima ou na respectiva Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração dos CRI, calculada pro rata temporis desde a Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

Remuneração dos CRI da Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Atualizado dos CRI da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, a serem definidos de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e que serão limitados à maior taxa entre: (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurado no Dia Útil de realização do Procedimento de *Bookbuilding,* acrescida exponencialmente de *spread* de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 8,10% (oito inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI da Segunda Série" e quando em conjunto com a Remuneração dos CRI da Primeira Série a "Remuneração"). A Remuneração dos CRI da Segunda Série utilizará base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado das dos CRI da Segunda Série desde a primeira Data de Integralização ou da data de pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série (exclusive).

O cálculo da Remuneração dos CRI da Segunda Série, obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI da Segunda Série, acumulado a partir da Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Atualizado dos CRI da Segunda Série, 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:

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

onde:

Taxa = a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding,* expressa de forma não percentual, com 4 (quatro) casas decimais;

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro

Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária, prevista no Termo de Securitização, da Emissora relativa às Debêntures da segunda série das respectivas Escrituras de Emissão, e consequentemente aos CRI da Segunda Série, será aplicado, em sua substituição a para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informadas e coletadas a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto por parte das Devedoras, quando da divulgação posterior do IPCA.

Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Emissora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI da Segunda Série, na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e no Termo de Securitização, para os Titulares de CRI da Segunda Série definirem, de comum acordo com as Devedoras, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nas Escrituras de Emissão, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emissora quanto pelos Titulares de CRI da Segunda Série, quando da divulgação posterior do IPCA.

Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI da Segunda Série, a referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI não será mais realizada, e o IPCA a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série desde o dia de sua indisponibilidade.

A Fiadora e as Devedoras desde já concordam com o disposto nos itens acima, declarando que o ali disposto não importará novação, conforme definida e regulada nos termos do artigo 360 e seguintes do Código Civil, mantendo-se a Fiança válida e em pleno vigor, inclusive no caso de inadimplemento de tal obrigação. A Fiadora e as Devedoras, desde já, concordam e se obriga a firmar todos e quaisquer documentos necessários à efetivação do disposto no item acima.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva, a Emissora, as Devedoras e os Titulares de CRI da Segunda Série, ou caso não seja instalada a Assembleia Especial Segunda Série em primeira ou em segunda convocação, a Emissora deverá informar a cada uma das Devedoras, para resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI em Circulação Segunda Série, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Titulares dos CRI Segunda Série, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série (ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso), acrescido da Remuneração dos CRI Segunda Série devida calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou data de pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração dos CRI Segunda Série aplicável aos CRI Segunda Série a serem resgatados e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência do IPCA será utilizada as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

j) Pagamento da Remuneração dos CRI - periodicidade e data de pagamentos

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI e/ou de resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo III do Termo de Securitização e conforme tabela constante na Seção 18 deste Prospecto (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI").

k) Repactuação

Os CRI não serão objeto de repactuação programada.

l) Amortização e hipóteses de vencimento antecipado - existência, datas e condições

Amortização do Valor Nominal Unitário

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI e/ou de resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI de suas respectivas séries, conforme o caso, será amortizado conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo III do Termo de Securitização e a Seção 18 desde Prospecto.

Vencimento antecipado das Debêntures e resgate antecipado dos CRI

Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 15.1 do Termo de Securitização, as Devedoras estarão obrigadas 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.

Sujeito ao disposto nas Cláusulas 15.2.3 a 15.2.5 do Termo de Securitização, a Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pelas Devedoras, dos valores devidos nos termos da Cláusula

15.2.6 do Termo de Securitização, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 15.2.1 e 15.2.2 do Termo de Securitização, e observados, quando expressamente indicados, os respectivos prazos de cura (cada evento, um "Evento de Inadimplemento"). Os Eventos de Inadimplemento estão listados na Seção 10.9 deste Prospecto Preliminar, na página 87.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos (conforme abaixo definido), as obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente dos CRI, tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos (conforme abaixo definidos) (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Securitizadora deverá convocar, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei. Se, na referida Assembleia Especial, os Titulares de CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação em primeira convocação ou pela maioria dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial, desde que que tal maioria represente, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, decidirem por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e dos CRI, a Securitizadora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e dos CRI, observada as condições de convocação e deliberação previstas na Cláusula 20 do Termo de Securitização.

Na hipótese de não instalação, em primeira ou segunda convocação, da Assembleia Especial, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, da referida Assembleia Especial e, portanto, não deliberação pelos Titulares de CRI a respeito da **não** declaração de vencimento antecipado das Debêntures, e consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 20.8 do Termo de Securitização, a Securitizadora deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

Em caso de vencimento antecipado das Debêntures por deliberação da Assembleia Especial ou nos termos da Cláusula 15.2.4 do Termo de Securitização, a Securitizadora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pelas Devedoras nos termos das Escrituras de Emissão. Os valores devidos aos Titulares de CRI deverão ser realizados no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures nos termos das Escrituras de Emissão.

A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência do Agente Fiduciário, com cópia ao Escriturador dos CRI, à **OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, n° 555 – Torre C – Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 39.519.944/0001-05, na qualidade de banco liquidante dos CRI ("Banco Liquidante") e à Emissora, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, sendo certo que o resgate antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, e consequente resgate antecipado dos CRI, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures, e consequentemente dos CRI. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, e consequentemente dos CRI, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures e dos CRI, tais recursos deverão ser imputados na Ordem de Pagamentos estabelecida na Cláusula 4.1.3, item (xxvi) do Termo de Securitização e na seção 10, item 10.5, página 82 deste Prospecto Preliminar, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente.

m) Garantias - tipo, forma e descrição

Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento e/ou cumprimento de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pelas Devedoras perante a Emissora no âmbito das Escrituras de Emissão e dos demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário, a Remuneração das Debêntures (conforme abaixo definido), bem como os Encargos Moratórios, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido em razão, das CCIs, das Garantias, pela Emissora, pela Fiadora, pelas Devedoras ou pelo Agente Fiduciário (incluindo suas remunerações) e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado dos CRI para arcar com tais custos ("Obrigações Garantidas"), deverão ser constituídas em favor da Securitizadora, as Garantias conforme previsto nas respectivas Escrituras de Emissão:

(i) Alienação Fiduciária de Imóvel. Por meio da celebração do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, será constituída a alienação fiduciária da fração ideal correspondente a 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) ("Fração Ideal Alienada Fiduciariamente") dos imóveis objetos das matrículas nºs 40.074, 40.075, 40.076 e 40.077, do 3º Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau, Estado de Santa Catarina ("Imóvel Garantia"), de titularidade do Norte Shopping, no qual se encontra edificado o empreendimento denominado "*Norte Shopping*" ("Alienação Fiduciária de Imóvel")

(ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis. Por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária foi constituída a cessão fiduciária **(i)** (a) de 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes do aluguel do empreendimento Norte Shopping localizado no Imóvel Garantia; e (b) de 67,25% (sessenta e sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes do aluguel do empreendimento Shopping Nações, localizado na Avenida Jorge Elias de Lucca, nº 677, Nossa Senhora da Salete, CEP 88.813-390, município de Criciúma, SC (em conjunto "Shoppings Norte e Nações"); incluindo, mas não se limitando, a todos e quaisquer valores, principais e acessórios, devidos pelos respectivos locatários no âmbito dos contratos de locação referentes aos espaços dos Shoppings Norte e Nações, dentre os quais suas lojas, anexos, áreas comuns, quiosques, áreas de mídia, excluindo-se os valores referentes ao pagamento de taxas condominiais, fundos de promoção e coparticipações, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada dos respectivos instrumentos, bem como seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais ali previstos ("Direitos Creditórios Locação"); **(ii)** (a) de 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes das receitas de estacionamento do empreendimento Norte Shopping; e (b) de 67,25% (sessenta e sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes das receitas de estacionamento do empreendimento Shopping Nações, excluindo-se os valores referentes ao pagamento de taxas condominiais, fundos de promoção e coparticipações, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada dos respectivos instrumentos, bem como seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais ali previstos ("Direitos Creditórios Estacionamento"); (iii) de todos os direitos referentes ao pagamento dos Direitos Creditórios Locação, os quais serão pagos pelos locatários diretamente na Conta Vinculada Locação (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), aberta junto ao Banco Santander (Brasil) S.A. ("Banco Administrador"); **(iii)** de todos os direitos referentes ao pagamento dos Direitos Creditórios Estacionamento, os quais serão pagos pelos locatários diretamente na Conta Vinculada Estacionamento (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), aberta junto ao Banco Administrador; e **(iv)** todos e quaisquer recursos e equivalentes de caixa depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada Locação e Conta Vinculada Estacionamento ("Contas Vinculadas"), incluindo, mas sem limitação os investimentos e os juros ou receitas derivadas de qualquer investimento realizado com os recursos depositados nas Contas Vinculadas (incluindo as Aplicações Financeiras Permitidas) ("Direitos Creditórios Contas Vinculadas" e quando mencionada em conjunto com os Direitos Creditórios Locação e Direitos Creditórios Estacionamento, os "Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente"), observada a Condição Suspensiva e "Cessão Fiduciária de Recebíveis", respectivamente, e, quando em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóvel, as "Garantias Reais"); e

(iii) Garantia Fidejussória: garantia fidejussória prestada na forma de fiança pela Fiadora e pelas Devedoras, conforme o caso, que se obrigam, conforme previsto nas respectivas Escrituras de Emissão, solidariamente, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadoras e principais pagadores, responsáveis pelas Obrigações Garantidas, até o pagamento integral do valor das Obrigações Garantidas ("Fiança" e, quando em conjunto com as Garantias Reais, as "Garantias"), independentemente de outras garantias contratuais que possam vir a ser constituídas pela Fiadora e pelas Devedoras, conforme o caso, no âmbito da Oferta.

Nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, as Devedoras deverão assegurar o atendimento do *loan to value* de, no máximo, 65% (sessenta e cinco por cento) do valor da Fração Ideal Alienada Fiduciariamente em face do saldo devedor das Debêntures ("LTV"). O LTV será apurado pela Emissora e enviado ao Agente Fiduciário, de acordo com a fórmula abaixo, anualmente, no 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação das demonstrações financeiras consolidadas de cada uma das Devedoras relativas ao exercício social imediatamente anterior, devidamente auditadas por auditor independente de primeira linha, preparadas de acordo com as Leis das Sociedades por Ações ("Data de Verificação"):

$$LTV = (SD)/(VM)$$

Onde:

SD = saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures na data de verificação;

VM = valor de venda forçada da Fração Ideal Alienada Fiduciariamente, correspondente ao valor indicado no laudo de avaliação do Imóvel Garantia a ser contratado anualmente pelas Devedoras e entregue à Emissora na Data de Verificação;

O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser celebrado nos termos da Cláusula 6.10.2 das Escrituras de Emissão.

Nos termos das Escrituras de Emissão e do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, em caso de realização de expansão do Norte Shopping localizado no Imóvel Garantia, a Fração Ideal Alienada Fiduciariamente deverá ser reduzida proporcionalmente à metragem da expansão, nos termos da seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{Nova\ Fração\ Ideal} = \frac{\boldsymbol{Fração\ Ideal\ Alienada\ Fiduciariamente}}{\boldsymbol{Percentual\ de\ Expansão}}$$

A alteração do percentual da Fração Ideal Alienada Fiduciariamente prevista na Cláusula 8.3.3 do Termo de Securitização independerá de aprovação pela Securitizadora ou pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, e deverá ser implementada pela Securitizadora, pelas Devedoras e pelo Norte Shopping, conforme o caso, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após o envio pelas Devedoras, conforme o caso, de novas matrículas do Imóvel Garantia comprovando a realização e registro da expansão, mediante assinatura de aditamento às respectivas Escrituras de Emissão, conforme o caso, o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e ao Termo de Securitização.

As demais disposições relativas à Alienação Fiduciária de Imóvel e ao LTV estão descritas no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, as Fiduciantes (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) deverão cumprir o índice de cobertura mínimo de 1,10x (um inteiro e um décimos) vezes, a ser verificado trimestralmente pela Securitizadora, a partir da Data de Emissão das Debêntures, com base no quociente da divisão da (a) somatória do montante recebido nas Contas Vinculadas, conforme aplicável, oriundos dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente nos 12 (doze) meses anteriores ao mês de verificação; pela (b) somatória do valor das parcelas de amortização das Debêntures, quando aplicável, e Remuneração das Debêntures devidas pelas Devedoras, conforme o caso, nos respectivos 12 (doze) meses anteriores ao mês de verificação, sendo certo que, para fins das verificações que serão realizadas antes de completados 12 (doze) meses da Data da Emissão das Debêntures, serão levadas em consideração as somatórias dos montantes aplicáveis a todos os meses desde a Data de Emissão das Debêntures até as respectivas verificações ("ICSD").

O Contrato de Cessão Fiduciária será celebrado sob condição suspensiva nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro ("Condição Suspensiva"), sendo tal condição o registro do termo de liberação dos direitos creditórios objeto do Contrato de Cessão Fiduciária, nos termos do: (a) "*Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Direitos em Garantia sobre Contas Vinculadas em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras* Avenças" celebrado em 19 de dezembro de 2019 entre a Garantidora, Consórcio Blumenau Norte e Shopping Park Ltda. e True Securitizadora, registrado no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo em 26 de dezembro de 2019 sob nº 1.574.507; e (b) "*Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Direitos em Garantia sobre Contas Vinculadas em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras* Avenças" celebrado em 24 de janeiro de 2020 entre Nações, Consórcio Nações Shopping e True Securitizadora, registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo em 28 de janeiro de 2020, sob nº 1.883.866, aditado através do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sobre Contas Vinculadas em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças" celebrado em 03 de dezembro de 2021, registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo em 27 de dezembro de 2021, sob nº 1.914.603.

Nos termos das Escrituras de Emissão e do Contrato de Cessão Fiduciária, em caso de realização da expansão dos empreendimentos Shoppings Norte e Nações, o Percentual da Cessão Fiduciária deverá ser reduzido proporcionalmente à metragem da expansão, nos termos da seguinte fórmula:

$$Nova\ Fração\ Ideal = \frac{\boldsymbol{Fração\ Ideal}\ Alienada\ Fiduciariamente}{\boldsymbol{Percentual\ de\ Expansão}}$$

A alteração do Percentual da Cessão Fiduciária prevista na Cláusula 8.4.3 do Termo de Securitização independerá de aprovação pela Securitizadora ou pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, e deverá ser implementada pela Securitizadora e pelas Devedoras, conforme o caso, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após (i) o envio pelas Devedoras, conforme aplicável, de novas matrículas do Imóvel Garantia comprovando a realização e registro da expansão, e (ii) verificação por 2 (duas) datas de verificação consecutivas posteriores ao evento previsto no item (i) acima que o ICSD ficou igual ou acima de 1,10x (um inteiro e um décimo vezes), mediante assinatura de aditamento às Escrituras de Emissão, conforme o caso, ao Contrato de Cessão Fiduciária e do Termo de Securitização.

As demais disposições relativas à Cessão Fiduciária de Recebíveis e ao ICSD estão descritas no Contrato de Cessão Fiduciária.

Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Cessão Fiduciária de Recebíveis e da Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos das respectivas Escrituras de Emissão e dos Contratos de Garantia, podendo a Securitizadora, quando aplicável, excetuar ou excutir todas ou cada uma delas indiscriminadamente, para os fins de amortizar ou quitar as Obrigações Garantidas.

Além das Garantias, a Emissão conta ainda com a instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

Nos termos das Escrituras de Emissão e dos Contratos de Garantia, em caso de uma ou mais ofertas públicas de cotas de emissão da **AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 51.472.985/0001-99, regido pelo seu regulamento nos termos da Lei nº 8.668/93, administrado pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201 ("FII" e "Follow-On", respectivamente), que tenha como objetivo, pelo FII, a aquisição parcial de qualquer dos Shoppings Norte, Nações ou Continente, a Emissora poderá solicitar à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, a liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Cessão Fiduciária ("Liberação das Garantias Follow-On"), observado o Percentual de Liberação das Garantias (conforme definido nas Escrituras de Emissão) e os Requisitos para Liberação Follow-On (conforme abaixo definido), sem a necessidade de aprovação dos titulares de CRI em Assembleia Especial, mediante a realização da Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido abaixo) e, consequentemente a amortização extraordinária dos CRI, nos termos da Cláusula 6.21 das Escrituras de Emissão, da Cláusula 4.7 do Termo de Securitização e deste Prospecto. Sem prejuízo do exposto acima, nos termos das Escrituras de Emissão, as Devedoras poderão solicitar à Securitizadora, 1 (uma) vez a cada 6 (seis) meses, desde que observados os termos e condições abaixo e previsto na Cláusula 6.10.7 das Escrituras de Emissão.

A liberação do Percentual de Liberação das Garantias somente poderá ocorrer caso sejam verificadas cumulativamente que **(a)** ocorreu a Amortização Extraordinária Facultativa em razão do Follow-On do FII; e que após a Liberação das Garantias Follow-On: **(b)** (i) o LTV não diminuirá em relação a última apuração realizada nos termos da Cláusula 6.10.2.1 das Escrituras de Emissão; (ii) o ICSD não diminuirá em relação a última apuração realizada nos termos da Cláusula 6.10.3.1 das Escrituras de Emissão; e (iii) o percentual da Fração Ideal Alienada Fiduciariamente e o Percentual da Cessão Fiduciária não fiquem inferiores a 51% (cinquenta e um por cento) ("Requisitos para Liberação Follow-On"). A alteração do percentual da Fração Alienada Fiduciariamente e do Percentual da Cessão Fiduciária prevista acima deverá ser implementada pela Securitizadora e pela Devedora, mediante assinatura de aditamento às Escrituras de Emissão, ao Contrato de Cessão Fiduciária, à Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel e ao Termo de Securitização, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a verificação pela Securitizadora dos itens (i), (ii) e (iii) acima.

n) Lastro

Os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, subscritas pela Securitizadora por meio do Boletim de Subscrição das Debêntures. Para mais informações sobre as Debêntures, veja a Seção 10, na página 77 deste Prospecto.

o) Existência ou não de regime fiduciário

Na forma do artigo 2º, inciso IX da Resolução CVM 60, do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430 e nos termos do Termo de Securitização, a Emissora instituiu, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do Anexo IX do Termo de Securitização.

p) Eventos de liquidação do patrimônio separado

Caso seja verificada a ocorrência de insolvência pela Emissora, ou qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado dos CRI e promover a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, na hipótese de a Assembleia Especial deliberar sobre tal liquidação, sendo os eventos listados abaixo os "Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado":

(i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial; ou

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;

(iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora.

Demais Eventos de Liquidação: Sem prejuízo do disposto acima e na Cláusula 18.1 do Termo de Securitização, a ocorrência de qualquer um dos seguintes Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado dos CRI pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Especial para deliberar **(a)** pela liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, hipótese na qual deverá ser nomeado o agente liquidante e as formas de liquidação, ou **(b)** pela não liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou **(c)** pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores:

(i) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 10 (dez) dias, contados da data da notificação nesse sentido;

(ii) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado dos CRI suportarem as despesas atribuídas ao Patrimônio Separado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(iii) descumprimento por parte da Emissora, suas Afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, sócios ou acionistas, assessores, consultores e/ou parte relacionada das normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção (conforme definido no Termo de Securitização);

(iv) inobservância, pela Emissora, suas Afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, sócios ou acionistas, assessores, consultores e/ou parte relacionada da Legislação Socioambiental e/ou da Legislação de Proteção Social; ou

(v) qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Securitizadora.

q) Tratamento tributário

O disposto neste item foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20%; (c) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate recebimento dos recursos (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

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

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

Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426, com redação dada pelo Decreto 11.374.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo77, I, da Lei 8.981, artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754 e artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa RFB 1.585.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei 7.689, conforme alterada pela Lei 14.183/2021, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033.

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

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 70, inciso II, da Instrução Normativa RFB 1.585. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, os rendimentos auferidos estão sujeitos, em regra, à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("JTF"), o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

A despeito do conceito legal de JTF, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução RFB 1.037.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de IRRF, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, conforme artigo 85, parágrafo 4°, e artigo 88, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585.

Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários ("IOF")

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

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

r) Outros direitos, vantagens e restrições

Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI. A cada CRI em Circulação caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA, A EMISSÃO E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, À SECURITIZADORA E NA SEDE DA CVM, NOS ENDEREÇOS INDICADOS NA SEÇÃO 16 DESTE PROSPECTO.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Destinação dos Recursos pela Emissora

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

Destinação dos Recursos pelas Devedoras

Nos termos da Cláusula 4.2 do Termo de Securitização, os recursos líquidos a serem captados pelas Devedoras com a Emissão das Debêntures serão destinados, em sua integralidade, para despesas de natureza imobiliária, relativas ao pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento, reforma, vitalização, manutenção e expansão nos empreendimentos Continente e Nações, incluindo investimentos em salões comerciais, *allowance* para lojistas, obras de satelitização e benfeitorias, descritos no Anexo VI do Termo de Securitização. ("Destinação dos Recursos" e "Empreendimentos Lastro", respectivamente), até a data de vencimento final dos CRI, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado das Debêntures, nos termos previsto nas Escrituras de Emissão ou, ainda, o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, as obrigações das Devedoras, conforme o caso, e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à Destinação dos Recursos perdurarão até a data de vencimento dos CRI ou até a integral Destinação dos Recursos ser efetivada, caso a integral Destinação dos Recursos ocorra anteriormente à data de vencimento dos CRI.

Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Lastro serão integralmente utilizados pelas Devedoras, nas porcentagens indicadas na tabela 2 do item 3.2 (a) abaixo. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Lastro, conforme descrita na tabela 2 do Anexo VI do Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento às Escrituras de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Lastro.

As Devedoras poderão, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, conforme o caso, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Lastro para que sejam também objeto de destinação de recursos, observados quanto a tais imóveis os requisitos para constituição do lastro, conforme decisão dos Titulares de CRI de sua respectiva série, reunidos em Assembleia Especial, de sua respectiva série. Caso proposta pelas Devedoras, tal inserção deverá ser aprovada se **não houver objeção** por Titulares de CRI em Assembleia Especial se sua respectiva série, que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação se sua respectiva série, em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de sua respectiva série, não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta das Devedoras, conforme aplicável, para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

A inserção de novos imóveis nos termos do parágrafo acima e da Cláusula 4.2.4 do Termo de Securitização, deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pelas Devedoras nesse sentido, conforme aplicável. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de sua respectiva série, em até 7 (sete) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Securitizadora, conforme orientado em Assembleia Especial, esta deverá ser refletida por meio de aditamento às respectivas Escrituras de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação de Recursos em questão.

Nos aditamentos a serem celebrados ao Termo de Securitização, às Escrituras de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Cláusula 4.2.5 do Termo de Securitização, **(i)** deverão ser identificados os valores envolvidos o detalhamento das despesas e a especificação individualizada dos Empreendimentos Lastro e a equiparação entre despesa e lastro; e **(ii)** deverá ser confirmado que os novos imóveis incluídos como

Empreendimentos Lastro já estavam vigentes na Data de Emissão. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação de Recursos nos termos previstos na Cláusula 4.2. do Termo de Securitização. O Agente Fiduciário compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 17"), sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 4.2 do Termo de Securitização e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

As Devedoras serão responsáveis pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a Destinação dos Recursos.

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 ativos ou atividades serão destinados para a aquisição das Debêntures, que representam, por meio das CCIs, os Créditos Imobiliários. Os recursos recebidos pelas Devedoras, pela integralização das Debêntures, terão a destinação de recursos indicada no item 3.1 acima.

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Continente Shopping	Rodovia BR 101, Km 210, complemento confluência com a rodovia SC-407, Fazenda Santo Antônio, CEP 88.111-000, município de São José, SC	85.133, 113.054 e 113.055 1º RGI de São José / SC	Sim	Sim	Não
Nações Shopping	Avenida Jorge Elias de Lucca, nº 677, Nossa Senhora da Salete, CEP 88.813-390, município de Criciúma, SC	121.915, 132.745, 132.746 e 132.747 1º RGI de Criciúma / SC	Sim	Sim	Não

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

O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação de Recursos nos termos previstos na Cláusula 4.2. do Termo de Securitização. O Agente Fiduciário compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 17"), sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 4.2 do Termo de Securitização e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

As Devedoras deverão prestar contas, ao Agente Fiduciário, sobre a Destinação dos Recursos obtidos com a Emissão aplicados aos Empreendimentos Lastro. Nesse sentido, as Devedoras **(i)** encaminharão para a Securitizadora e ao Agente Fiduciário, até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre social (ou, no semestre em que ocorrer a data de vencimento dos CRI ou, ainda, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da data de vencimento dos CRI), relatório no formato

constante do Anexo VII do Termo de Securitização devidamente assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Lastro durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e **(ii)** no mesmo prazo, enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário (ou disponibilizará *link* para consulta online) os respectivos documentos comprobatórios da Destinação dos Recursos para os Empreendimentos Lastro (notas fiscais, notas de débito e faturas, comprovantes de pagamento, por exemplo) ("Documentos Comprobatórios"), bem como comprovação da Destinação dos Recursos para as Controladas, quando aplicável, se assim solicitado.

Nos termos das respectivas Escrituras de Emissão, as Devedoras declararam que os Documentos Comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação da Destinação de Recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

O Agente Fiduciário analisará o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios enviados pelas Devedoras, conforme aplicável e, verificará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da destinação dos recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

Sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, as Devedoras deverão entregar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos Comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da Destinação dos Recursos.

Uma vez atingido o valor da Destinação dos Decursos das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 4.2.7 do Termo de Securitização e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta como Anexo VII ao Termo de Securitização, as Devedoras e o Agente Fiduciário, no âmbito da Operação de Securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.2.8 acima, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, no mesmo, o cumprimento das obrigações de Destinação dos Recursos assumidas pelas Devedoras na forma acima prevista.

Para os fins da Cláusula 4.2 do Termo de Securitização, fica certo e disposto que o Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento da Destinação dos Recursos nos Empreendimentos Lastro, estando tal acompanhamento restrito ao envio, pelas Devedoras ao Agente Fiduciário do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios.

c) a data limite para que haja essa destinação;

as Devedoras poderão efetuar a Destinação dos Recursos em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, ocorrendo Resgate Antecipado Facultativo ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações das Devedoras e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI ou até a integral Destinação dos Recursos

ser efetivada, caso a integral Destinação dos Recursos ocorra anteriormente à Data de Vencimentos dos CRI.

d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo agente fiduciário; e

Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 3 do Anexo VI do Termo de Securitização, tal cronograma é meramente indicativo e não vinculante ("Cronograma Indicativo"), de modo que, se necessário, as Devedoras poderão efetuar a Destinação dos Recursos em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI. Desse modo se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, tampouco aditar as Escrituras de Emissão, conforme aplicável, ou o Termo de Securitização e **(ii)** não será caracterizada em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou de resgate antecipado dos CRI, tampouco acarretará qualquer outra penalidade ou ônus às Devedoras, nos termos das Escrituras de Emissão e do Termo de Securitização, desde que as Devedoras realizem a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série e/ou a Data de Vencimento dos CRI Segunda Série, conforme aplicável.

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

Ano / Semestre	1S (R$)	2S (R$)	Total (R$)
2025	R$ 0,00	R$738.512,62	R$738.512,62
2026	R$4.431.075,69	R$4.519.697,21	R$8.950.772,90
2027	R$4.610.091,15	R$4.702.292,97	R$9.312.384,12
2028	R$4.796.338,83	R$4.892.265,61	R$9.688.604,44
2029	R$4.990.110,92	R$5.089.913,14	R$10.080.024,06
2030	R$5.191.711,40	R$17.962.212,30	R$23.153.923,70
2031	R$81.401.456,54	R$69.516.695,11	R$150.918.151,66
2032	R$5.619.675,39	R$5.732.068,90	R$11.351.744,28
2033	R$5.846.710,27	R$5.963.644,48	R$11.810.354,75
2034	R$6.082.917,37	R$6.204.575,72	R$12.287.493,09
2035	R$6.328.667,23	R$5.379.367,15	R$11.708.034,38
Total (R$)			**R$ 260.000.000,00**

O cronograma acima é meramente indicativo e não vinculante, 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 DAS DEVEDORAS DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

e) a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente emissão.

Para fins de atendimento ao Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, a tabela 2 e a tabela 4 do Anexo VI do Termo de Securitização demonstra a capacidade das Devedoras de destinar aos Empreendimento Lastro todo o montante de recursos que será obtido com a Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tal, o montante de recursos até o

momento despendido, bem como a destinação de recursos já programada em função de outros CRI já emitidos, no âmbito de tais contratos.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pelas Devedoras é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito de reformas, revitalizações, expansões, ampliações, manutenções, investimentos em salões comerciais, "allowance" lojistas, obras de satelitização e benfeitorias, conforme abaixo; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais Empreendimentos Lastro:

Conforme demonstrado na tabela acima, as Devedoras empregaram no âmbito de reformas, revitalizações, expansões, ampliações, manutenções, investimentos em salões comerciais, "allowance" lojistas, obras de satelitização e benfeitorias para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R$ 21.011.972,00 (vinte e um milhões, onze mil novecentos e setenta e dois reais). Isso demonstra a capacidade das Devedoras em realizar a destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

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

Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pelas Devedoras e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada às Devedoras 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 na Cláusula 4.2 do Termo de Securitização deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

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

Não aplicável.

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

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

4. FATORES DE RISCO

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

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Securitizadora 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 Securitizadora e/ou das Devedoras poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Securitizadora e pelas Devedoras 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 Securitizadora e/ou as Devedoras, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora e/ou das Devedoras, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

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

Nesta seção temos os riscos que as Devedoras consideram relevantes para os seus negócios e para os investimentos em seus valores mobiliários. Caso qualquer um dos riscos descritos realmente ocorra, os negócios das Devedoras, seus resultados operacionais e sua situação financeira podem ser afetados negativamente, assim como o montante dos investimentos feitos em seus valores mobiliários. Dessa forma, os Investidores devem avaliar cuidadosamente os fatores de risco descritos a seguir antes de tomar uma decisão de investimento. Os riscos descritos a seguir são aqueles que atualmente acredita-se poderem afetar negativamente as Devedoras. Outros riscos que atualmente não se considera relevantes, riscos emergentes ou outros riscos sobre os quais não se tem conhecimento também podem afetar negativamente as Devedoras.

Uma versão completa dos fatores de risco relacionados às Devedoras, seus Controladores, seus acionistas, suas Controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência, no item "4. FATORES DE RISCO", incorporado por referência a este Prospecto.

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo:

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

1. Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Debêntures emitidas pelas Devedoras, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte das Devedoras, caso em que os Titulares de CRI poderão ser

negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Securitizadora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte das Devedoras.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

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

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

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

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pelas Devedoras, na forma prevista nas Escrituras de Emissão, as Devedoras não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado dos CRI. Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado dos CRI ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares de CRI, o que poderá gerar uma perda para os Investidores.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

3. O risco de crédito das Devedoras e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado dos CRI de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pelas Devedoras, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários enquanto únicas Devedoras das Debêntures.

O Patrimônio Separado dos CRI, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pelas Devedoras, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Em caso de inadimplemento dessas obrigações pelas Devedoras, o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado dos CRI de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, poderão ser afetados negativamente, podendo gerar prejuízos aos Titulares de CRI.

Ainda, não há garantias de que procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que os pagamentos devidos no âmbito dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pelas Devedoras dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras e sua capacidade de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado dos CRI de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo gerar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

4. Risco de Não Eficácia da Cessão Fiduciária de Recebíveis e da Não Constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel

A constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante o registro no competente registro de imóveis, não é condição precedente para a liquidação financeira dos CRI e a eficácia da Cessão Fiduciária de Recebíveis, cujo registro no cartório de registro de títulos e documentos competentes é uma condição precedente para a liquidação financeira dos CRI, conforme previsto na alínea (ix) da Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição e do item 14.1 deste Prospecto, está condicionada à ocorrência da Condição Suspensiva prevista no subitem "*m) Garantias – tipo, forma e descrição*" do item 2.6 deste Prospecto. Caso não seja verificado o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel no competente registro de imóveis, no prazo previsto no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, e não ocorra a implementação da referida Condição Suspensiva dentro dos prazos previstos nos Documentos da Operação, a Securitizadora poderá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pelas Devedoras, dos valores devidos nos termos das Escrituras de Emissão.

Na hipótese acima prevista, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis não estarão plenamente constituídas, o que poderá acarretar dificuldades para a excussão de tais garantias pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário.

Nesses cenários, a Emissora não poderá garantir que as Devedoras pagarão todos os valores devidos em decorrência dos Créditos Imobiliários, que será possível a excussão das Garantias e/ou que o Titular de CRI encontrará opções de investimento com a mesma rentabilidade e risco dos CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

5. Riscos de insuficiência e excussão relacionados à Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Alienação Fiduciária de Imóvel

Na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, ou inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, não há garantias de que haverá sucesso na excussão da Cessão Fiduciária de Recebíveis e da Alienação Fiduciária de Imóvel ou de que o produto de sua excussão será suficiente para quitar integralmente todas as obrigações decorrentes dos CRI, o que poderá impactar negativamente os Titulares de CRI.

Ademais, o procedimento de excussão de referidas garantias pode durar muito tempo e não se concretizar no prazo desejado pelos Titulares de CRI.

Adicionalmente, a Alienação Fiduciária de Imóvel será constituída sobre fração ideal de imóvel. Sendo assim, a excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel poderá ser prejudicada pela dificuldade de se delimitar a exata área objeto da fração ideal do Imóvel Garantia dada em garantia para fins de excussão, ou ainda, em razão de ser a excussão de uma fração ideal. Além disso, pode haver quando da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel eventual discussão quanto ao direito de preferência dos proprietários das demais frações ideais do imóvel, o que pode impactar materialmente a execução e/ou o prazo de execução da Alienação Fiduciária de Imóvel.

Além disso, caso seja realizada qualquer expansão do Shopping Norte, localizado no Imóvel Garantia, a Fração Ideal Alienada Fiduciariamente deverá ser reduzida, nos termos da Cláusula 1.6.4 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, e a Cessão Fiduciária de Recebíveis também deverá ser reduzida, nos termos da Cláusula 2.2.5 do Contrato de Cessão Fiduciária, o que poderá impactar negativamente na execução das referidas garantias.

Por fim, eventual insuficiência do produto de tais garantias, também restaria negativamente afetada a capacidade do Patrimônio Separado dos CRI de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização e, consequentemente, o que poderia acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

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

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pelas Devedoras. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado nas Devedoras, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ele está inserido são potencialmente capazes de influenciar de forma adversa a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, os pagamentos devidos em virtude dos CRI, o que poderá prejudicar os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

7. Risco relacionado aos procedimentos de cobrança dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Securitizadora não faça, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização. Não há garantias de que os procedimentos adotados pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário serão bem-sucedidos. Ainda que as medidas adotadas sejam bem-sucedidas, os recursos obtidos com processos de cobrança podem não ser suficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

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

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

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

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

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

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

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, trazendo perdas aos Investidores.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

10. Risco de desapropriação do Imóvel Garantia

O Imóvel Garantia objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel poderá ser desapropriado pelo Poder Público de forma unilateral, para fins de utilidade pública e interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação do Imóvel Garantia poderá afetar adversamente e de maneira relevante a situação financeira e os resultados do Norte Shopping, podendo impactar nas suas atividades e, consequentemente, na capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando, por consequência, o pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

11. Risco da existência de credores privilegiados

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

Já a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos" (grifo nosso). Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo 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".

Considerando a ausência de revogação expressa da Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, não é possível garantir que os Créditos Imobiliários não serão alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado dos CRI. Nesta hipótese, é possível que créditos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

12. Risco de pagamento das Despesas pelas Devedoras

Em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas relativas aos CRI e/ou à Oferta. Desta forma, caso qualquer das Devedoras não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelos Créditos do Patrimônio Separado e, caso estes não sejam suficientes, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

13. Ausência de coobrigação da Securitizadora

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

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

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

1. Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pelas Devedoras, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em cada uma das Devedoras, mas garantidos pelas Fiadoras (conforme aplicável) e pelo Norte Shopping.

A concessão do crédito às Devedoras foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira das Devedoras, da Fiadora e do Norte Shopping, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento das Devedoras. Portanto, a inadimplência das Devedoras ou das Fiadoras pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI, podendo afetar de forma negativa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

2. Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

As CCIs representam os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

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

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

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

Nesse sentido, vide Cláusula 4.1, item g), deste Prospecto, acerca dos fatores de risco aplicáveis às Devedoras, Garantidora e Fiadora que também são titulares dos direitos de créditos no âmbito da emissão dos CRI.

e) riscos relacionados aos CRI e à Oferta

1. Pode haver divergência entre as informações financeiras constantes neste Prospecto e no Formulário de Referência da Securitizadora e as informações financeiras constantes das respectivas demonstrações financeiras auditadas pelos auditores independentes da Securitizadora

As demonstrações financeiras da Securitizadora e/ou Informações Trimestrais – ITR da Securitizadora, incorporadas por referência a este Prospecto, foram, respectivamente, objeto de auditoria e revisão por parte dos Auditores Independentes da Securitizadora.

As informações da Securitizadora apresentadas neste Prospecto, bem como as informações apresentadas no Formulário de Referência da Securitizadora não são documentos que acompanham as demonstrações financeiras auditadas e/ou as Informações Trimestrais – ITR revisadas de acordo com a NBC TA 720 – "Responsabilidade do auditor em relação a outras informações" e, desta forma, não foram 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 Securitizadora e constantes deste prospecto podem não estar consistentes com as demonstrações financeiras auditadas e/ou com as Informações Trimestrais revisadas e podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

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

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora, as Devedoras, a Fiadora suas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores não qualificados. Qualquer decisão em investir nos CRI poderá gerar ao Investidor prejuízos relacionados (i) à necessidade de liquidez com relação aos CRI; e/ou (ii) ao desenvolvimento do setor imobiliário; e/ou (iii) ao risco de crédito corporativo das Devedoras, da Fiadora e do seu setor de atuação.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

3. Riscos relacionados à tributação dos CRI

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

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

4. 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, conforme melhor explicado abaixo, 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 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre (i) Investidores Qualificados; e (ii) entre o público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a ser divulgado nos Meios de Divulgação. 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 probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

5. Risco da Marcação a Mercado

A disponibilização de valores de referência para valores mobiliários como os CRI é obrigatória. Neste sentido, o valor dos CRI será atualizado diariamente com base em diversos fatores que incluem, mas não se limitam, à flutuação de taxas de juros e a demanda pelo ativo. A marcação a mercado dos CRI pode causar oscilações negativas no seu valor e não refletir a rentabilidade dos CRI calculada com base nos Documentos da Operação, o que pode impactar negativamente a liquidez dos CRI e resultar em perdas aos Investidores.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

6. Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas pelos votos favoráveis **(i)** da maioria de Titulares de CRI em Circulação em primeira convocação; e **(ii)** da maioria de Titulares de CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial em segunda convocação, desde que que a maioria dos Titulares de CRI represente, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação, exceto com relação, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia de Titulares de CRI. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

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

Em seu curso normal, os recursos decorrentes do recebimento dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Securitizadora, que não a Conta do Patrimônio Separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados do Patrimônio Separado dos CRI por algum motivo como, por exemplo, a falência da Securitizadora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta que não a Conta do Patrimônio Separado, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e poderão não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

8. Risco operacional de pagamento da Remuneração dos CRI decorrente de descasamento do pagamento da Remuneração das Debêntures

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido no Termo de Securitização e nas Escrituras de Emissão, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pelas Devedoras serão depositados até no máximo 2 (dois) Dias Úteis antes da respectiva Data de Pagamento da Remuneração. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até a referida data, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador dos CRI, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares de CRI, devidos por força do Termo de Securitização.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

9. A adoção da Taxa DI no cálculo da Remuneração dos CRI pode ser questionada judicialmente

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela CETIP. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela CETIP em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI ou de seu lastro. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual Remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

10. Risco de utilização do IPCA projetado e indisponibilidade do IPCA

Caso o valor do número-índice do IPCA divulgado no mês de atualização, referente ao mês anterior ao mês de atualização não esteja disponível, será utilizado o último IPCA divulgado. Caso seja utilizado o último IPCA divulgado para fins de cálculo da Atualização Monetária da Debêntures Segunda Série, o mesmo será aplicado para no cálculo da Atualização Monetária dos CRI Segunda Série, conforme descrito na Atualização Monetária acima, mesmo que a divulgação do NIk ocorra entre os dois eventos, sendo que não será devida nenhuma compensação entre a Emissora e os Titulares de CRI nesse caso e quando

da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável, o que pode afetar negativamente o rendimento dos CRI e deve ser considerado pelos Investidores na sua decisão de investimento. Ainda, se, quando do cálculo da Atualização Monetária prevista no Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal. Caso não exista um substitutivo legal para o IPCA, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para definir, de comum acordo com a Emissora e as Devedoras, o novo parâmetro de Atualização Monetária, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária e da Remuneração dos CRI e deverá ser aprovado pelos Investidores. Caso não haja acordo sobre o índice substitutivo ou em caso de não ser realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, haverá o resgate antecipado total dos CRI. O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade do IPCA, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

11. Risco de não cumprimento de Condições Precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou 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, sem renúncia por parte do Coordenador Líder ensejará a exclusão da garantia firme pelo mesmo, e tal fato deverá ser tratado (a) 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 no Contrato de Distribuição, implicar resilição do Contrato de Distribuição; ou (b) caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, 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 às Devedoras, bem como aos Titulares de CRI. Em caso de cancelamento da Oferta, todos as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, as Devedoras e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser 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 probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

12. Risco relativo à perda de registro da Emissora perante a CVM

A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

13. Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e (ii) dado aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da Assembleia Especial que deliberará sobre tais eventos, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado dos CRI ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado dos CRI, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado dos CRI. Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Na hipótese de decisão da Assembleia Especial de promover a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, o Regime Fiduciário será extinto. Nesse caso, os rendimentos oriundos das Debêntures, quando pagos diretamente aos Titulares de CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, podendo impactar de maneira adversa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

14. Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Fiadora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Fiadora

As informações do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Fiadora incorporadas por referência a este Prospecto não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Fiadora. Adicionalmente, não será obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto decorrentes do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Fiadora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora, nas Devedoras, Garantidora e Fiadora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Securitizadora e no Formulário de Referência da Fiadora e constantes deste Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

15. Ausência de manifestação dos Auditores Independentes da Fiadora com relação às informações do Formulário de Referência da Fiadora

As (i) demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Fiadora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023, bem como as (iii) demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Fiadora, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, incorporadas por referência a este Prospecto, foram, respectivamente, objeto de auditoria e revisão por parte dos Auditores Independentes da Fiadora.

O Formulário de Referência Fiadora, incorporado por referência a este Prospecto, não é um documento que acompanha as demonstrações financeiras auditadas ou as Informações Trimestrais – ITR revisadas das Devedoras e da Fiadora 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 Fiadora incorporadas por referência neste prospecto podem não estar consistentes com as demonstrações financeiras auditadas e/ou com as Informações Trimestrais – ITR revisadas da Fiadora e podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média

16. Risco relacionado ao descasamento da Taxa DI utilizada para cálculo da Remuneração dos CRI

A Remuneração dos CRI será realizada com base na Taxa DI divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Desta forma, a Taxa DI divulgada e utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI poderá ser menor do que a divulgada na efetiva data de cálculo da Remuneração dos CRI, o que pode representar uma perda no retorno financeiro esperado pelos Titulares de CRI, não sendo devido qualquer compensação aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

17. Risco de negociação dos CRI com ágio

Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Securitizadora e/ou das Instituições Participantes da Oferta, poderão ser negociados pelos novos Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Em função das condições dos CRI, o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade do Investidor que motivou o pagamento do ágio.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

18. Riscos relacionados à participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*

A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta pode reduzir a quantidade dos CRI para os Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, posteriormente reduzindo a liquidez desses CRI no mercado secundário. Não há como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

19. Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços dos CRI

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

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

20. Risco relacionado ao rateio a ser operacionalizada pelo Coordenador Líder em caso de excesso de demanda pelos CRI

Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, será realizado o rateio dos CRI proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento, independentemente de quando foi recebida a intenção de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI, conforme estabelecido no Contrato de Distribuição e no item 8.5 deste Prospecto, de modo que determinados Investidores poderão ter suas intenções de investimento rejeitadas e suas expectativas de investimento nos CRI frustradas.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

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

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de título de securitização emitido por companhia securitizadora registrada na CVM, distribuição pública destinada a Investidores Qualificados.

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 das Devedoras, 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 das Devedoras e da Emissora.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

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

A realização da classificação de risco (*rating*) dos CRI leva em consideração certos fatores relativos à Emissora e/ou às Devedoras, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelas Devedoras e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e/ou das Devedoras. Dessa forma, a classificação de

risco representa uma opinião quanto às condições das Devedoras de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado, relativos à amortização e remuneração das Debêntures, que lastreiam os CRI, sendo que, no presente caso, a classificação de risco será atualizada trimestralmente. Caso a classificação de risco originalmente atribuída aos CRI seja rebaixada, as Devedoras poderão encontrar dificuldades em realizar novas captações de recursos por meio de emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações das Devedoras, e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas às Debêntures, o que, consequentemente, impactará negativamente os CRI.

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

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

23. 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 aspectos legais e a documentos e informações considerados relevantes referentes às Devedoras e à Securitizadora, com base em operações de mercado para operações similares. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências das Devedoras 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 das Devedoras e, consequentemente, o investimento nos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

24. Riscos do recente desenvolvimento da securitização imobiliária e da alteração da legislação aplicável aos CRI

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 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. Em agosto de 2022, foi editada a Lei 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de créditos imobiliários 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 das Devedoras. 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 de CRI.

Adicionalmente, a legislação aplicável aos CRI está sujeita a alterações, que podem ser decorrentes de alterações legislativas e/ou regulatórias ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores. Tais eventos poderão 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 de CRI.

Em 2 de fevereiro de 2024, o Conselho Monetário Nacional ("CMN") publicou a Resolução CMN nº 5.118, conforme alterada pela Resolução CMN nº 5.121, publicada em 1º de março de 2024, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato no setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares de CRI.

Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do Conselho Monetário Nacional, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

25. Risco de Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Follow On e/ou de resgate antecipado decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures

Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado e amortização extraordinária nas hipóteses previstas no Termo de Securitização, inclusive em caso de vencimento antecipado das Debêntures.

Em tais hipóteses, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Maior.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

26. Riscos associados à guarda física de documentos pela Instituição Custodiante

A Securitizadora contratará a Instituição Custodiante, que será responsável pela custódia dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. A perda e/ou extravio de referidos Documentos Comprobatórios poderá dificultar os procedimentos de cobrança e resultar em perdas para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

f) riscos relacionados à Securitizadora

1. 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 de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

2. Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, incluindo os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

3. Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

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

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

4. Risco da não realização da carteira de ativos

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

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

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

5. Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da Emissora é de, aproximadamente, R$ 91.082.000,00 (noventa e um milhões, oitenta e dois), em 31 de março de 2024 montante este inferior ao valor total da Oferta, e não há 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 de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

6. Manutenção de Registro de Companhia Aberta

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

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

7. Crescimento da Emissora e de seu Capital

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

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

8. A Importância de uma Equipe Qualificada

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

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Médio.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

g) riscos relacionados às Devedoras, Garantidora e Fiadora e ao setor de atuação das Devedoras, Garantidora e Fiadora

Esta seção trata dos riscos que as Devedoras, Garantidora e Fiadora consideram relevantes para os seus negócios e para os investimentos em seus valores mobiliários. Caso qualquer um dos riscos descritos realmente ocorra, os negócios das Devedoras, Garantidora e Fiadora seus resultados operacionais e sua situação financeira podem ser afetados negativamente, assim como o montante dos investimentos feitos em seus valores mobiliários. Dessa forma, os Investidores devem avaliar cuidadosamente os fatores de risco descritos a seguir antes de tomar uma decisão de investimento. Os riscos descritos a seguir são aqueles que atualmente acredita-se poderem afetar negativamente as Devedoras, Garantidora e Fiadora, conforme aplicável. Outros riscos que atualmente não se considera relevantes, riscos emergentes ou outros riscos sobre os quais não se tem conhecimento também podem afetar negativamente as Devedoras, a Garantidora e a Fiadora.

(i) As Devedoras, a Garantidora e a Fiadora poderão não ser bem-sucedidas na execução de sua estratégia de negócio, o que poderá afetar negativamente seus planos para aumentar sua receita e rentabilidade.

A estratégia das Devedoras, Garantidora e Fiadora de negócio e desempenho financeiro dependem do sucesso na implementação de diversos elementos, incluindo sua capacidade de realizar novas expansões em seus shoppings centers com êxito, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. Por essa razão, as Devedoras, Garantidora e Fiadora não podem garantir que sua estratégia será integralmente realizada com sucesso, o que afetará seus negócios e a sua capacidade de expansão.

Ademais, caso venha a expandir suas operações atuais, poderá enfrentar dificuldades relacionadas à obtenção dos documentos legais e de ordem ambientais. Regulamentações sobre uso do solo e leis de zoneamento mais rigorosas no país poderão tornar mais onerosa e difícil a obtenção de licenciamentos adequados para as expansões. Além disso, as expansões poderão não alcançar o nível de receita e lucratividade no tempo estimado pelas Devedoras, Garantidora e Fiadora e, consequentemente, poderão afetar negativamente a sua lucratividade, o que poderá impactar em suas atividades pretendidas e em seus futuros resultados consolidados.

Além disso, as Devedoras, Garantidora e Fiadora podem não conseguir implementar integralmente suas estratégias de negócios da forma originalmente projetada, podendo resultar no aumento de seus investimentos inclusive de inovação e/ou gastos operacionais, que podem não ser compensados pelo aumento esperado de sua receita, tendo como resultado uma diminuição de suas margens operacionais. Assim, caso não sejam bem-sucedidos na execução de sua estratégia de negócios, seus planos para aumentar sua receita e rentabilidade poderão ser afetados de forma adversa, podendo afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas nas Escrituras de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

(ii) Condições econômicas adversas no Brasil e nas regiões onde estão localizados os shopping centers das Devedoras e da Garantidora podem gerar a diminuição nos níveis de ocupação e locação dos espaços comerciais dos seus shopping centers e, consequentemente, impactar negativamente seus resultados operacionais.

Os resultados operacionais das Devedoras, Garantidora e Fiadora dependem da taxa de ocupação em seus empreendimentos. Alteração das condições macroeconômicas e sociais nas regiões nas quais as Devedoras, Garantidora e Fiadora operam podem reduzir os níveis de locação, assim como restringir a possibilidade de aumentar a rentabilidade dos espaços a serem locados. Se seus shopping centers não gerarem receitas suficientes para que possa cumprir com suas obrigações, poderá não atingir a sua meta de crescimento conforme planejado o que afetará a geração de caixa. As Devedoras,

Garantidora e Fiadora listaram a seguir alguns dos fatores que, entre outros, podem afetar adversamente o resultado operacional dos seus shopping centers e das suas propriedades para locação, conforme o caso:

- períodos de recessão, desaquecimento da economia regional e o aumento das taxas de juros podem resultar na queda dos preços das locações, no aumento de descontos concedidos e/ou no aumento da inadimplência pelos locatários, bem como diminuir suas receitas de locação e/ou da administração que estão atreladas às receitas dos locatários;

- reduções do volume de vendas geradas pelas lojas instaladas em seus *shopping centers*, que são vulneráveis a períodos de desaquecimento econômico do país e também das regiões onde estão localizados os *shopping centers*, afetando os níveis de emprego e salários da população e, consequentemente, a renda do consumidor;

- alteração no padrão de consumo dos consumidores, como o aumento do *e-commerce*, por exemplo, pode acarretar em diminuição das vendas e, assim, afetar os preços das locações dos espaços comerciais dos *shopping centers* das Devedoras;

- competitividade de lojas de varejo e outros meios de venda de varejo, como o comércio eletrônico;

- crises nos governos estaduais e prefeituras podem afetar a capacidade de consumo de sua população, decorrente, entre outros, da redução dos níveis de emprego e atrasos no pagamento de salários dos servidores e aposentados e, como resultado, a redução temporária da renda do consumidor levando a queda do volume de vendas geradas pelas lojas instaladas em seus shopping centers;

- percepções negativas dos locatários acerca da segurança, acesso, conveniência e atratividade das áreas nas quais os *shopping centers* estão instalados;

- atrasos e inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais assumidas pelos locatários, o que pode gerar maior pressão por renegociação e concessão de descontos;

- dificuldades dos shopping centers em manter o seu *mix* de lojas equilibrado e distribuído;

- aumento da vacância em função de um período recessivo com queda no consumo ou por qualquer outra razão;

- queda no uso do estacionamento devido a mudanças nos hábitos de transporte dos seus consumidores;

- aumento dos tributos incidentes sobre suas atividades e as atividades dos seus locatários;

- aumento dos custos operacionais, como aumentos de aportes em promoção e marketing;

- a deterioração da carteira de lojistas, incluindo lojas âncoras, *flagships* e megalojas, devido a, dentre outros cenários, eventual cenário político-econômico desfavorável, podem gerar impactos sobre a prospecção de novos lojistas, resultando na dificuldade em atrair e manter locatários, pois sua materialização pode impactar no aumento do custo de ocupação, que pode ser superior ao da concorrência, podendo causar um efeito adverso em seus resultados e condição financeira.

Caso algum dos riscos acima se materialize, a sua condição financeira e os resultados operacionais das Devedoras podem ser afetados negativamente, podendo afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas nas Escrituras de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

(iii) Os resultados operacionais das Devedoras, da Garantidora e da Fiadora dependem dos negócios dos shopping centers e das vendas geradas pelas lojas neles instaladas.

Os resultados financeiros e operacionais das Devedoras, Garantidora e Fiadora dependem, significativamente, do valor dos aluguéis recebidos de seus locatários, que estão vinculados às vendas, que por sua vez é suscetível a períodos de desaquecimento da economia e outros fatores macroeconômicos, impactando no índice de confiança do consumidor. Adicionalmente, as Devedoras, Garantidora e Fiadora constataram uma mudança no hábito de consumo, por exemplo o crescimento no uso do e-commerce, que além de interferir diretamente nas vendas geradas, reduz o fluxo dos shoppings. Uma redução no fluxo de consumidores em seus shopping centers como resultado de qualquer um desses ou de outros fatores, ou devido ao aumento da competitividade nas proximidades de seus shopping centers ou ainda pelo aumento das vendas pelo e-commerce, poderia representar uma queda no volume de vendas, o que poderia afetar as Devedoras, Garantidora e Fiadora adversamente e, consequentemente, sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas nas Escrituras de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Além dos eventos acima descritos, as Devedoras, Garantidora e Fiadora podem passar por situações que causem um efeito adverso à sua imagem ou reputação. Desastres causados por possíveis falhas de estrutura não conhecidas pelas Devedoras ou mesmo catástrofes naturais fora de seu controle, podem causar a diminuição das vendas de seus locatários e, consequentemente, um efeito adverso em sua rentabilidade e em seus negócios.

Na hipótese de alguma loja âncora vir a sofrer dificuldades financeiras, seus respectivos contratos de locação poderão ser rescindidos ou não renovados. Nessa hipótese, as Devedoras, Garantidora e Fiadora poderão ter dificuldade em reocupar estes espaços, impactando na rentabilidade e fluxo de recebimento dos aluguéis projetados. Isto poderá diminuir a atratividade e volume de vendas dos shopping centers, ocasionando um efeito adverso em seus negócios, podendo afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas nas Escrituras de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

(iv) O crescimento das Devedoras, Garantidora e Fiadora poderão exigir capital adicional no futuro, que poderá não estar disponível ou, se disponível, poderá ser em condições não satisfatórias.

A estratégia das Devedoras, Garantidora e Fiadora exigem volumes significativos de capital, a serem aplicados em seus futuros projetos, bem como em gastos com a manutenção de suas atividades.

Caso o caixa gerado internamente não seja suficiente para suprir sua necessidade de capital, as Devedoras, Garantidora e Fiadora podem ser obrigadas a levantar capital adicional, inclusive por meio de financiamentos futuros, novas ofertas públicas ou privadas de distribuição de valores mobiliários, tais como ações e valores mobiliários conversíveis em ações, para financiar suas atividades e iniciativas de crescimento.

Parte dos shopping centers de sua propriedade são constituídos em sociedade com outros grupos ou investidores institucionais, cujos interesses podem diferir dos interesses das Devedoras, Garantidora e Fiadora. A captação de recursos adicionais por meio da emissão de ações ou de títulos de dívida conversíveis em ações poderá, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, ser feita com exclusão do direito de preferência de seus acionistas e poderá, portanto, diluir a participação acionária percentual e patrimonial de seus atuais acionistas, bem como dos novos investidores em suas ações ou títulos de dívida conversíveis em suas ações.

Financiamentos futuros poderão não estar disponíveis ou, se disponíveis, poderão não possuir condições satisfatórias, o que poderá afetar de forma negativa o desenvolvimento dos projetos das Devedoras, Garantidora e Fiadora ou resultar em maiores juros e despesas com amortização e maior alavancagem, impactando negativamente sua condição financeira, geração de caixa e resultados operacionais.

Não há garantia de que haverá disponibilidade de capital adicional. A falta de acesso a capital adicional pode forçar as Devedoras, Garantidora e Fiadora a reduzir ou postergar desembolsos de capital, vender ativos ou reestruturar e refinanciar seus endividamentos, o que pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades, afetando seus resultados operacionais de forma negativa.

Em um contexto da recessão econômica no Brasil, a exemplo do que ocorreu por força da pandemia da COVID-19, as Devedoras, Garantidora e Fiadora também podem enfrentar dificuldades na obtenção de novos financiamentos de instituições financeiras. Se os negócios das Devedoras, Garantidora e Fiadora não gerarem fluxos de caixa operacionais suficientes, ou outros recursos não estiverem disponíveis por meio de empréstimos através das linhas de crédito ou de outras fontes, as Devedoras, Garantidora e Fiadora podem não conseguir cobrir suas despesas, cumprir suas obrigações com terceiros (inclusive fornecedores), investir no crescimento de seu negócio, responder aos desafios competitivos ou atender outras necessidades de liquidez e capital, o que pode prejudicar seus negócios, podendo afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas nas Escrituras de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

(v) Decisões desfavoráveis ou o envolvimento das Devedoras, Garantidora ou Fiadora ou de suas coligadas, seus acionistas, administradores e/ou colaboradores em processos judiciais, administrativos ou arbitrais, procedimentos de investigação ou inquéritos policiais podem causar efeitos adversos em seus negócios, em sua condição financeira, em seus resultados operacionais e em sua imagem ou reputação.

As Devedoras, Garantidora, Fiadora e suas coligadas, seus acionistas, administradores e/ou colaboradores são e poderão ser no futuro partes em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, seja em matéria cível, tributária, administrativa, trabalhista, societária, de propriedade intelectual, regulatória, concorrencial, ambiental, criminal, dentre outras, incluindo diversos processos judiciais e outras frentes litigiosa. As Devedoras, Garantidora e Fiadora não podem garantir que os resultados destes processos e/ou de novos processos a eles relacionados serão favoráveis, ou, ainda, que suas provisões são ou serão suficientes para cobrir eventuais perdas decorrentes desses processos. As Devedoras, Garantidora e Fiadora também não podem garantir que seus recursos financeiros e outros bens não serão penhorados, bloqueados, ou de qualquer outra forma tornados indisponíveis em razão de decisões desfavoráveis nesses processos. Para mais informações sobre os processos individualmente ou em seu conjunto relevantes das Devedoras, Garantidora e Fiadora, vide seções 4.4 a 4.6 do Formulário de Referência da Emissora.

Além disto, não poderá assegurar que qualquer pessoa, direta ou indiretamente ligada as Devedoras, a Garantidora, a Fiadora e suas coligadas, sejam acionistas, empregados, diretores, conselheiros, fornecedores, prestadores de serviços, subcontratados ou outros colaboradores não sejam envolvidos em processos judiciais, administrativos ou arbitrais, procedimentos de investigação ou inquéritos policiais, bem como que não haja eventuais repercussões na mídia desses processos, que possam impactar adversamente sua imagem e reputação perante seus clientes, fornecedores e investidores ou lhe causar efeito adverso relevante, podendo afetar a capacidade de cumprir com as obrigações previstas nas Escrituras de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Maior.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

(vi) Perdas não cobertas pelos seguros contratados pelos shopping centers podem resultar em prejuízos que poderão causar efeitos adversos às Devedoras.

As apólices de seguro que foram contratadas para os shoppings centers das Devedoras e da Garantidora podem não cobrir determinados riscos (tais como guerra, terrorismo, caso fortuito e de força maior, responsabilidades por certos danos ou poluição ambiental ou interrupção de certas atividades, dentre outros). Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer eventos não cobertos, o investimento realizado no respectivo shopping center pode ser perdido total ou parcialmente, obrigando-a a incorrer em custos adicionais para a sua recomposição, reforma e indenizações, resultando em prejuízos às Devedoras e a Garantidora. As Devedoras e a Garantidora não podem garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por suas apólices de seguros contratadas, o pagamento da indenização pela companhia seguradora será suficiente para cobrir integralmente os danos decorrentes de tal sinistro. Ademais, a Fiadora, na qualidade de administradora de shopping centers, poderá ser responsabilizada subsidiariamente pela não obtenção ou renovação de suas licenças e autorizações. Finalmente, não poderá assegurar que, no futuro, as Devedoras e a Garantidora conseguirão renovar as apólices de seguro em melhores ou, no mínimo, nas mesmas condições contratadas, o que poderá ocasionar um efeito adverso relevante em seus negócios e resultados, podendo afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas nas Escrituras de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

(vii) O nível de endividamento das Devedoras, da Garantidora e Fiadora pode afetar negativamente seus negócios e a capacidade de crescimento.

Os negócios das Devedoras, Garantidora e Fiadora exigem a realização de investimentos de capital intensivos, que são em grande parte suportados pela contratação de empréstimos, financiamentos e operações estruturadas com utilização do mercado de capitais.

Em 31 de dezembro de 2024, a dívida líquida da Continente (calculada pelo somatório dos empréstimos (circulante e não circulante) deduzido do saldo de caixa e equivalentes de caixa) era de R$ 130.855.000,00 (cento e trinta milhões, oitocentos e cinquenta e cinco mil reais),sendo que o valor de seus empréstimos (circulante e não circulante), em 31 de dezembro de 2024, totalizava R$ 130.987.000,00 (cento e trinta milhões, novecentos e oitenta e sete mil reais).

Em 31 de dezembro de 2024, a dívida líquida da Nações (calculada pelo somatório dos empréstimos (circulante e não circulante) deduzido do saldo de caixa e equivalentes de caixa) era de R$ 55.993.000,00 (cinquenta e cinco milhões, novecentos e noventa e três mil reais), sendo que o valor de seus empréstimos (circulante e não circulante), em 31 de dezembro de 2024, totalizava R$ 56.070.000,00 (cinquenta e seis milhões e setenta mil reais).

Em 31 de dezembro de 2024, a dívida líquida da Garantidora (calculada pelo somatório dos empréstimos (circulante e não circulante) e debêntures (circulante e não circulante) deduzido do saldo de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e caixa restrito) era de R$ 51.212.000,00 (cinquenta e um milhões, duzentos e doze mil reais), sendo que o valor agregado de seus empréstimos (circulante e não circulante) e debêntures (circulante e não circulante), na mesma data, totalizava R$ 51.321.000,00 (cinquenta e um milhões, trezentos e vinte e um mil reais).

Em 31 de dezembro de 2024, a dívida líquida da Fiadora (calculada pelo somatório das debêntures (circulante e não circulante) deduzido do saldo de caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito) era de R$ 1.078.195.000,00 (um bilhão, setenta e oito milhões, cento e noventa e cinco mil reais), sendo que o valor agregado de suas debêntures (circulante e não circulante), em 31 de dezembro de 2024, totalizava R$ 1.203.893.000,00 (um bilhão, duzentos e três milhões, oitocentos e noventa e três mil reais).

A relação Dívida Líquida/EBITDA Ajustado da Continente observada no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de 4,1x, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de 3,7x e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de 5,9x. A partir do indicador do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, conclui-se que a Continente demoraria cerca de 4 (quatro) anos para quitar sua

dívida líquida com geração de caixa, considerando que ambos (dívida e caixa) permaneçam constantes.A relação Dívida Líquida/EBITDA Ajustado da Nações observada no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de 4,9x, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de 3,1x e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de 5,2x. A partir do indicador do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, conclui-se que a Nações demoraria cerca de 5 (cinco) anos para quitar sua dívida líquida com geração de caixa, considerando que ambos (dívida e caixa) permaneçam constantes.

A relação Dívida Líquida/EBITDA Ajustado da Garantidora observada nos últimos três exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 foi de 2,8x, 2,5x e 4,0x, respectivamente. A partir do indicador do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, conclui-se que a Garantidora demoraria cerca de 3 (três) anos para quitar sua dívida líquida com geração de caixa, considerando que ambos (dívida e caixa) permaneçam constantes.

A relação Dívida Líquida/EBITDA Ajustado LTM da Fiadora observada no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 foi de 4,4x, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de 4,7x, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de 4,5x e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de foi de 5,9x. A partir do indicador do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, conclui-se que a Fiadora demoraria cerca de 5 (cinco) anos para quitar sua dívida líquida com geração de caixa, considerando que ambos (dívida e caixa) permaneçam constantes.

Em adição, em 30 de setembro de 2025, a dívida líquida da Fiadora (calculada pelo somatório das debêntures (circulante e não circulante) deduzido do saldo de caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito) era de R$ 1.115.900.000,00 (um bilhão, cento e quinze milhões e novecentos mil reais), resultando em um indicador dívida líquida/EBITDA Ajustado LTM dos últimos 12 meses findos em 30 de setembro de 2025 de 4,4x. O pagamento de encargos financeiros e do montante principal de seu endividamento no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 totalizou R$ 150.834.000,00 (cento e cinquenta milhões, oitocentos e trinta e quatro mil reais, composto pela amortização de debêntures do principal de R$ 50.333.000,00 (cinquenta milhões, trezentos e trinta e três mil reais), e amortização de encargos financeiros sobre debêntures de R$ 100.501.000,00 (cem milhões, quinhentos e um mil reais). As Devedoras, Garantidora e Fiadora estão ainda sujeitas a cláusulas restritivas (*covenants*) de acordo com os termos e as condições de contratos de empréstimos, que incluem, entre outros, limitações sobre sua capacidade de incorrer em endividamento adicional. Além disso, os contratos contêm disposições de vencimento antecipado e restrições a novas captações em certas condições, como, por exemplo, a manutenção de certos índices financeiros.

Caso as Devedoras, Garantidora e Fiadora precisem incorrer em novo endividamento em razão de sua estratégia de expansão ou por quaisquer outras necessidades de capital, poderá ser obrigada a pagar antecipadamente algum endividamento a respeito do qual as restrições poderão ser aplicadas, o que poderá afetar negativamente seus futuros resultados operacionais.

O nível de endividamento das Devedoras, Garantidora e Fiadora podem impactar a capacidade de incorrer em endividamento adicional para financiar os investimentos para expansão de seus empreendimentos e, portanto, afetar seus planos de crescimento. Adicionalmente, caso seus ativos e fluxo de caixa não sejam suficientes para pagar o saldo devedor de suas obrigações nas datas devidas, seus credores poderão adotar medidas judiciais que poderão afetar sua capacidade de manutenção das atividades comerciais e operacionais. Em quaisquer dos casos, seus negócios poderão ser adversamente impactados, podendo afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas nas Escrituras de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

(viii) As Devedoras, Garantidora e Fiadora podem não ser capazes de cumprir as cláusulas restritivas (covenants) impostas em seus contratos de financiamento, o que poderá configurar um evento de vencimento antecipado de determinados contratos financeiros e, consequentemente, afetar as Devedoras, Garantidora e Fiadora adversamente.

As Devedoras, Garantidora e Fiadora possuem cláusulas restritivas (*covenants*) existentes em seus contratos de dívidas, com base em determinados aspectos não financeiros (obrigações) e cláusulas de vencimento antecipado, nos casos de alteração de controle, recuperação judicial, reorganização societária, entre outros, bem como cláusulas restritivas à capacidade de endividamento (*covenants* financeiros) A capacidade das Devedoras, Garantidora e Fiadora de cumprir com tais obrigações pode ser afetada por eventos além de seu controle.

Determinados inadimplementos dos termos de tais contratos poderá resultar na decisão dos respectivos credores em declarar o vencimento antecipado do saldo devedor das respectivas dívidas e/ou resultar no vencimento cruzado ou inadimplemento cruzado de outros contratos financeiros (*cross default* e *cross acceleration*), o que pode afetar a sua capacidade em honrar seus compromissos e acarretar um impacto adverso relevante em seus negócios e situação financeira. Ainda, certas condições econômicas, financeiras e setoriais que independem de seu controle, além de outros riscos relacionados ao desenvolvimento de suas atividades, podem impactar adversamente seu fluxo de caixa operacional e/ou seus resultados operacionais, com eventual impacto em sua capacidade de cumprir os *covenants* financeiros, bem como outras obrigações pecuniárias contidas em seus contratos de financiamento.

Caso as Devedoras, Garantidora e Fiadora (i) não sejam capazes de obter *waivers* ou aprovações necessárias de seus credores com relação aos contratos que eventualmente sejam inadimplidos; ou (ii) não tenham recursos suficientes para pagar suas dívidas tempestivamente, o que poderá ocorrer por diversas razões que afetem adversamente asituação econômico-financeira, poderá ser declarado o vencimento antecipado de seus contratos de financiamento devido à existência de cláusulas de *cross default* e/ou de *cross acceleration*.

Caso parte relevante ou todos os seus contratos financeiros sejam vencidos antecipadamente, sua situação financeira e, consequentemente, sua capacidade de pagamento de dívidas será afetada de forma material e adversa, podendo até mesmo resultar em sua insolvência. Adicionalmente, as Devedoras, Garantidora e Fiadora podem enfrentar dificuldades ou limitações no acesso a novas linhas de financiamento, o que pode prejudicar a execução de seu plano de investimentos, afetando de forma material e adversa seus negócios, situação financeira e resultados operacionais, podendo afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas nas Escrituras de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

(ix) As Devedoras podem não encontrar novas oportunidades para expansão por meio de aquisições de novos imóveis, o que pode afetar adversamente seus resultados operacionais e financeiros.

Como parte de sua estratégia de crescimento, as Devedoras buscam oportunidades no mercado em que atua para aquisições de empreendimentos. Todavia, as Devedoras podem não ter sucesso em adquirir novos empreendimentos com preços e em condições satisfatórias, o que poderá comprometer sua estratégia de crescimento via aquisição. As futuras aquisições podem apresentar desafios financeiros, administrativos, operacionais e regulatórios. Aquisições expõem as Devedoras a riscos de contingências ou passivos dos terrenos e empreendimentos adquiridos.

Uma contingência significativa associada a qualquer de suas aquisições pode lhe causar um efeito adverso relevante. Ademais, as Devedoras poderão ter problemas financeiros e operacionais se não for capaz de integrar, da forma desejada, os empreendimentos adquiridos ao seu portfólio existente, bem como de capturar as sinergias esperadas ou, ainda, em decorrência da incapacidade desse negócio em gerar receitas suficientes para compensar os custos de aquisição. Nesse sentido, as características dos empreendimentos adquiridos podem não ser compatíveis com a estratégia de crescimento das Devedoras, o que pode requerer tempo e recursos financeiros excessivos na adequação destes empreendimentos ao portfólio, ocasionando a perda de foco da sua administração para outros negócios e impactando de forma adversa sua condição financeira e operacional.

Por fim, as Devedoras podem enfrentar empecilhos regulatórios na medida em que futuras aquisições poderão ser analisadas pelas autoridades reguladoras brasileiras em matéria concorrencial e depender de aprovações para sua efetiva concretização. Nesse sentido, futuras aquisições podem não ser aprovadas ou podem estar sujeitas a condições que elevem os custos estimados, como restrições na forma que as Devedoras operam, o que poderá fazer com que as Devedoras percam oportunidades importantes para seu plano de expansão, gerando um efeito adverso em suas operações e resultados. Da mesma forma, as Devedoras podem incorrer em despesas extraordinárias em projetos que podem não se concretizar, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade das Devedoras de honrarem com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

(x) O ambiente de negócios pode não propiciar a renovação dos contratos de locação e a rescisão de contratos de locação dos principais locatários das Devedoras e da Garantidora podem afetar adversamente os seus resultados.

As Devedoras e a Garantidora podem não renovar os contratos de locação em vigor, em termos iguais ou mais favoráveis para ela. Caso não consiga renovar esses contratos em termos iguais ou mais favoráveis, pode não encontrar novos clientes para locar seus empreendimentos ou realizar a locação em valores mais baixos do que os esperados, impactando negativamente nas receitas pretendidas para aquele contrato. Adicionalmente, caso algum de seus maiores locatários rescinda os contratos de locação ou se torne inadimplente, seus negócios e resultados operacionais podem também ser adversamente afetados.

Ademais, seus resultados financeiros e operacionais dependem de sua capacidade de manter elevados níveis de ocupação. Em 31 de dezembro de 2024, 95,4% da ABL em seus shopping centers estava ocupada. Determinados eventos relativos aos aluguéis dos locatários, incluindo a falta de pagamento dos aluguéis ou ações de renovação de aluguel, poderiam resultar no aumento de vacância em seus shopping centers, e as Devedoras e a Garantidora não podem garantir que será capaz de manter os níveis atuaisl de ocupação. A falha na manutenção de altos níveis de ocupação poderia ter um efeito adverso significativo sobre suas receitas operacionais e em seus resultados operacionais, podendo afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas nas Escrituras de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

(xi) Os shoppings das Devedoras e da Garantidora são condomínios edilícios. Caso surjam contingências nesses shopping centers, os respectivos condomínios serão responsáveis pelo pagamento dos valores de tais contingências. Caso os condomínios não disponham dos recursos necessários para arcar com tais despesas, as Devedoras e a Garantidora poderão ser, na qualidade de condôminas, obrigada a arcar com elas.

Os shopping centers das Devedoras e da Garantidora são condomínios edilícios, os quais serão responsáveis pelo pagamento dos valores relacionados a eventuais contingências de qualquer natureza relativas aos shopping centers. Não há garantias de que tais condomínios disporão dos recursos necessários ao pagamento dessas eventuais contingências caso elas se materializem. Caso os condomínios não possuam recursos para fazer frente a qualquer pagamento devido pelos shopping centers, as Devedoras e a Garantidora, na qualidade de condôminas, poderão ser demandadas a realizar tais pagamentos, o que poderá impactar negativamente sua situação econômico-financeira e capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

(xii) As Devedoras e a Garantidora estão sujeitas a riscos relacionados ao pagamento de despesas extraordinárias em virtude dos ativos onde estão instalados seus shopping centers.

As Devedoras e a Garantidora estão eventualmente sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. As Devedoras e a Garantidora estão sujeitas a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais em geral (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, e ainda custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. O pagamento de tais despesas pode causar um efeito adverso para às Devedoras e a Garantidora, afetando acapacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Maior.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

(xiii) Os resultados das Devedoras poderão ser afetados adversamente pela não obtenção ou renovação, em prazo adequado, das licenças imobiliárias, regulatórias e/ou ambientais necessárias.

As atividades das Devedoras, Garantidora e Fiadora estão sujeitas às leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças aplicáveis, dentre outros, à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente e do patrimônio histórico, locação e condomínio, que afetam as suas atividades. As expansões não inauguradas e projetos novos de shopping centers estão sujeitos a obtenção e renovação periódica de licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais, na forma prevista na legislação aplicável.

As Devedoras, Garantidora e Fiadora não podem assegurar que a obtenção e/ou renovação das licenças dos shoppings em operação ocorrerão dentro do prazo para que as atividades dos shopping centers possam ser mantidas. A falta de uma dessas licenças ou o indeferimento da sua obtenção ou renovação pode implicar penalidades que variam desde a aplicação de multas ou, conforme o caso, até a suspensão ou o encerramento das atividades realizadas no respectivo imóvel. A imposição dessas penalidades, em especial o fechamento, ainda que parcial, de unidades, poderá ter um efeito adverso em seus resultados operacionais e negócios. Em 31 de dezembro de 2024, do total de licenças, outorgas, registros, autos de vistoria ou

documentos similares relativos aos estabelecimentos das Devedoras, Garantidora e Fiadora, cerca de 2% (dois por cento) se encontravam em processo de regularização aguardando finalização, o que pode afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas nas Escrituras de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xiv) Interrupções e/ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação corporativos, operacionais ou de gestão podem afetar a operação normal dos negócios das Devedoras, Garantidora e Fiadora.

Interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação corporativos, operacionais ou de gestão das Devedoras podem comprometer significativamente a operação normal dos negócios das Devedoras, da Garantidora e Fiadora. As Devedoras, Garantidora e Fiadora utilizam sistemas automatizados em seus processos de negócios, incluindo um sistema integrado de gestão empresarial que suporta políticas de controle, rastreabilidade e aprovação, bem como relatórios gerenciais que facilitam a visualização dos processos internos. Além disso, as Devedoras, Garantidora e Fiadora dispõem de ferramentas gerenciais essenciais para o apoio às decisões estratégicas. Portanto, qualquer interrupção ou falha, seja por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, pode afetar adversamente o desempenho corporativo, comercial e operacional das Devedoras, Garantidora e Fiadora.

A segurança cibernética é outra área crítica das Devedoras, Garantidora e Fiadora, visto que falhas nos programas de segurança ou na prevenção ou identificação de ataques cibernéticos aos sistemas de informação e bases de dados das Devedoras, Garantidora e Fiadora podem levar ao acesso indevido a informações confidenciais ou sensíveis. Isso não só compromete a integridade dos dados, mas também pode resultar em violações das leis de proteção de dados, tanto nacionais quanto internacionais, sujeitando as Devedoras, Garantidora e Fiadora a multas e outras sanções.

Incidentes de segurança cibernética podem resultar em apropriação indevida de informações das Devedoras, Garantidora e Fiadora e/ou das informações de seus clientes ou em tempo de inatividade em seus servidores ou operações, o que pode afetar as Devedoras, Garantidora e Fiadora material e adversamente. Eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das operações das Devedoras, Garantidora e Fiadora podem impactar negativamente sua situação econômico-financeira e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xv) Os shoppings centers das Devedoras e da Garantidora estão onerados com alienações fiduciárias.

Os shopping centers das Devedoras e da Garantidora possuem frações ideais com alienações fiduciárias para garantir determinados financiamentos. A existência de ônus sobre os imóveis próprios e/ou ocupados pelas Devedoras e Garantidora poderão implicar em perda da propriedade de tais imóveis, caso as obrigações garantidas não sejam quitadas, e, ainda, poderá comprometer a continuidade da ocupação do imóvel pelas Devedoras e Garantidora, o que pode afetar adversamente os negócios das Devedoras, Garantidora e impactar negativamente sua situação econômico-financeira, bem como sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xvi) O sucesso das Devedoras, da Garantidora e da Fiadora depende significativamente da eficiência de sua estratégia de marketing e de sua capacidade em oferecer aos clientes uma experiência de consumo com qualidade diferenciada.

Quaisquer incidentes que reduzam a confiança do consumidor e dos clientes das Devedoras, Garantidora e Fiadora ou a afinidade deles com a estratégia de marketing das Devedoras, pode afetar o mix de lojas e restaurantes e a experiência de consumo nos shopping centers. Se os consumidores e os clientes das Devedoras perceberem ou experimentarem uma redução na qualidade do serviço, do ambiente ou de qualquer forma acreditarem que as Devedoras, Garantidora e Fiadora não proporcionam uma experiência consistentemente positiva, o que poderá impactar negativamente sua situação econômico-financeira e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xvii) Os procedimentos, políticas e programa de compliance e os processos de governança estabelecidos pelas Devedoras, Garantidora, Fiadora e suas coligadas podem não ser suficientes para afastar infrações às leis e normas existentes ou às políticas internas das Devedoras, Garantidora e da Fiadora.

As Devedoras, Garantidora, Fiadora e suas coligadas não podem garantir que os processos de governança, gerenciamento de riscos, compliance, auditoria e controles internos concebidos para garantir o cumprimento das normas de conduta previstas na legislação voltada à responsabilidade socioambiental, anticorrupção, ética e integridade são suficientes para prevenir, detectar ou remediar eventuais erros por parte de seus administradores, funcionários, colaboradores, prestadores de serviços ou terceiros contratados, ou eventuais interpretações das autoridades nesse sentido, que, caso ocorram, poderão causar um impacto negativo na capacidade das Devedoras, Garantidora e Fiadora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xviii) A construção de novos shoppings centers próximos aos das Devedoras e da Garantidora pode requerer investimentos não programados e/ou dificultar sua capacidade em renovar locações ou locar espaços para novos lojistas, causando um efeito adverso para as Devedoras e para a Garantidora.

A construção de shopping centers em áreas próximas àquelas em que se situam os empreendimentos das Devedoras e da Garantidora pode impactar sua capacidade em locar seus espaços em condições favoráveis ou ao menos similares às atuais. O ingresso de novos concorrentes nas regiões em que opera pode demandar um aumento não planejado nos investimentos em seus shopping centers, bem como uma queda no movimento e nas receitas de seus empreendimentos, o que pode causar um efeito adverso em seus negócios e resultados financeiros.

As Devedoras e a Garantidora podem, ainda, enfrentar dificuldades para renovar a locação das suas lojas ou locá-las para novos lojistas, o que pode gerar uma redução em seu fluxo de caixa e lucro operacional. Além disso, a proximidade de concorrentes pode resultar na mudança dos atuais lojistas dos seus shopping centers ou novos lojistas para os shopping centers concorrentes, resultando em uma maior possibilidade de haver vacância de espaços em seus empreendimentos, o que pode afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa, podendo afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas nas Escrituras de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xix) A perda de membros da alta administração das Devedoras, da Garantidora e da Fiadora, ou a impossibilidade de atrair e manter novos executivos ou de treinar novos profissionais poderá ter um efeito adverso relevante sobre seus negócios e seus resultados operacionais.

A capacidade das Devedoras, da Garantidora e da Fiadora de manter sua posição competitiva depende em grande parte da experiência e dos esforços de sua alta administração. As Devedoras, a Garantidora e a Fiadora podem não obter êxito na manutenção de seu atual quadro de integrantes qualificados da alta administração ou na contratação de novos executivos. A perda dos serviços prestados pelos membros de sua alta administração ou a impossibilidade de atrair e manter novos executivos pode afetar negativamente seus negócios e seus resultados operacionais.

Além disso, como parte de sua estratégia de expansão, as Devedoras, a Garantidora e a Fiadora precisam contratar, treinar e buscar reter novos profissionais com expertise específica para atuar em suas operações. As Devedoras, a Garantidora e a Fiadora estão sujeita a concorrência significativa na contratação de tais profissionais e pode não ser capaz de atrair e treinar profissionais qualificados em número suficiente para fornecer seus serviços e expandir seus negócios. Ainda, as Devedoras, a Garantidora e a Fiadora podem não obter êxito na manutenção de profissionais se não conseguir manter uma cultura corporativa atrativa e níveis competitivos de remuneração, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade das Devedoras, da Garantidora e da Fiadora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xxi) As Devedoras, Garantidora e Fiadora poderão enfrentar situações de potencial conflito de interesses em negociações com partes relacionadas.

As Devedoras, Garantidora e Fiadora possuem receitas, custos e despesas decorrentes de transações com partes relacionadas. Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, poderá haver impacto negativo para os negócios das Devedoras, Garantidora e Fiadora o que poderá vir a causar um impacto adverso nas atividades, situação financeira e resultados das Devedoras, Garantidora e Fiadora o que poderá impactar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Maior.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xxii) O fato de os shopping centers das Devedoras e da Garantidora serem espaços públicos pode gerar consequências que fogem do controle de suas respectivas administrações, o que pode acarretar danos materiais à imagem dos shopping centers das Devedoras e da Garantidora, além de poder gerar eventual responsabilidade civil.

Os shopping centers das Devedoras e da Garantidora, por serem espaços de uso público, estão sujeitos a uma série de incidentes em suas dependências, que podem fugir do controle da administração do shopping center e de suas políticas de prevenção e que, consequentemente, podem causar danos físicos e materiais aos seus consumidores, colaboradores, lojistas e frequentadores. No caso da ocorrência de tais acidentes, o shopping center envolvido, administrado pela Fiadora, pode enfrentar sérios danos de imagem e materiais, tendo em vista que o movimento dos consumidores pode cair em decorrência da desconfiança e insegurança gerada. Além disso, a ocorrência de acidentes pode sujeitar as Devedoras e a Garantidora à imposição de responsabilidade civil e/ou à obrigação do ressarcimento às vítimas, inclusive por meio do pagamento de indenizações e processos judiciais, o que pode ter um efeito adverso para as Devedoras e à Garantidora.

Na eventualidade de algum dos shopping centers das Devedoras e da Garantidora estarem envolvidos em incidentes desta espécie, poderá haver um efeito adverso em seus negócios, resultados operacionais e financeiros, além de poder sofrer um impacto negativo sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade das Devedoras e da Garantidora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xxiii) As Devedoras, Garantidora e Fiadora podem ser responsabilizadas por riscos relacionados à terceirização de parte de suas atividades, o que pode afetá-la adversamente.

As Devedoras, Garantidora e Fiadora celebram contratos com empresas terceirizadas, que lhe provêm parte de sua mão-de-obra. Na hipótese de uma ou mais empresas terceirizadas não cumprirem com suas obrigações, em especial as trabalhistas, previdenciárias ou fiscais, as Devedoras, Garantidora e Fiadora poderão ser consideradas subsidiariamente responsáveis e, assim, serem obrigadas a pagar tais valores aos empregados das empresas terceirizadas ou às autoridades competentes. Adicionalmente, as Devedoras, Garantidora e Fiadora não podem garantir que empregados de empresas terceirizadas não tentarão ver reconhecido vínculo empregatício com as Devedoras, Garantidora e Fiadora, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos seus negócios e resultados, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade das Devedoras, Garantidora e Fiadora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xxiv) A realização da reavaliação do valor justo das propriedades para investimento, conforme exigida pelas normas contábeis, pode gerar efeito relevante nas demonstrações financeiras das Devedoras, Garantidora e Fiadora.

Em atendimento às práticas contábeis adotadas no Brasil, as Devedoras, Garantidora e Fiadora reavaliam, anualmente, o valor justo das propriedades para investimento. Nos últimos 3 exercícios sociais, uma significativa parte do resultado líquido acumulado foi decorrente de ganho com valor justo de propriedades para investimento, líquido do imposto de renda diferido. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo das propriedades para investimento envolvem julgamentos, de natureza subjetiva, e são baseadas em premissas adotadas por avaliadores externos, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação, taxas de desconto, dentre outros. Um dos principais componentes na determinação das taxas de desconto utilizadas é a taxa de juros livre de risco da economia, no Brasil representada pela taxa SELIC. Essa taxa era de 13,75% em 31 de dezembro de 2022, 11,75% em 31 de dezembro de 2023 e 12,25% a.a. em 31 de dezembro de 2024. Uma acentuação da tendência de alta das taxas de juros, como observado desde 2021, poderá fazer com que o "Ganho com valor justo de propriedades para investimento" diminua ou mesmo se transforme em perda, caso as taxas de juros aumentem, com efeito relevante nas demonstrações financeiras das Devedoras, independentemente do resultado operacional das Devedoras. Devido à relevância dos montantes envolvidos na determinação do valor justo das propriedades para investimento em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido e aos resultados dos exercícios, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, ao elevado grau de julgamento associado ao assunto e à determinação das principais premissas utilizadas nas modelagens para determinação do valor justo, mudanças nessas premissas podem gerar um impacto relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Fiadora, podendo afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas nas Escrituras de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xxv) O modelo de contratação de parte dos Diretores das Devedoras, Garantidora e Fiadora por meio de sociedades prestadoras de serviço pode acarretar impacto adverso financeiro e/ou e reputacional às Devedoras, Garantidora e Fiadora.

Parte dos Diretores Estatutários das Devedoras, Garantidora e Fiadora recebem remuneração por meio de sociedades prestadoras de serviço, em adição ao pagamento de pró-labore. Por esta razão, o valor total dos benefícios diretos e indiretos conferidos aos Diretores Estatutários, quando comparado ao valor total do pró-labore, pode ser considerado excessivamente elevado. O referido modelo remuneratório adotado pelas Devedoras, Garantidora e Fiadora pode trazer não apenas riscos de impacto adverso financeiro decorrente de questionamentos por parte do Fisco, como também pode causar impacto reputacional adverso às Devedoras, Garantidora e Fiadora. Ambos os casos poderão ocasionar um efeito adverso relevante em seus negócios e resultados, podendo afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas nas Escrituras de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xxvi) As Devedoras, Garantidora e Fiadora poderão sofrer impactos adversos devido a atrasos ou divergências nas demonstrações financeiras, em razão de sua elaboração e na divulgação de demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas constituem parte relevante das demonstrações financeiras e contábeis das Devedoras, Garantidora e Fiadora e são utilizadas com base em critérios que são objeto de avaliação e verificações internas e, em alguns casos, com auxílio de especialistas externos, pelo que eventuais revisões e mudanças de interpretação das mesmas podem impactar de forma substancial os resultados financeiros e operacionais das Devedoras, Garantidora e Fiadora. As Devedoras, Garantidora e Fiadora utilizam padrões e normas contábeis que são divulgadas na elaboração de demonstrações e relatórios financeiros e contábeis.

As Devedoras, Garantidora e Fiadora poderão ajustar retroativamente os resultados e reapresentar as demonstrações e relatórios financeiros e contábeis, além de poder levar a atrasos na divulgação de resultados correntes. Os montantes provisionados para pagamento de valores envolvidos em processos judiciais, administrativos ou arbitrais são determinados conforme a classificação da chance de perda desses processos, que por sua vez é atribuída conforme normas contábeis aplicáveis, e são submetidas à julgamento, avaliação e revisão interna e, em alguns casos, com auxílio de especialistas externos.

Eventuais mudanças ou revisões na classificação da chance de perda dos processos podem requerer atualização dos valores provisionados ou a inclusão de provisão para novas causas anteriormente não provisionadas pelas Devedoras, Garantidora e Fiadora e afetar seu resultado, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade das Devedoras, Garantidora e Fiadora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xxvii) As Devedoras e a Garantidora dependem da disponibilidade dos serviços públicos, especialmente água e eletricidade. Qualquer redução ou interrupção desses serviços poderá afetar adversamente as operações dos shopping centers e seus resultados operacionais.

Os serviços públicos, especialmente água e eletricidade, são essenciais para a operação contínua e segura dos shopping centers das Devedoras e da Garantidora. Qualquer interrupção significativa desses serviços poderia resultar em um aumento dos custos e afetar a capacidade das Devedoras e da Garantidora de prestarem serviços. Dessa forma, qualquer interrupção na prestação desses serviços públicos poderia afetar adversamente os resultados operacionais das Devedoras e da Garantidora.

Além disso, determinadas falhas na prestação de serviços de segurança ou do corpo de bombeiros poderão colocar em risco os clientes e consumidores dos shopping centers das Devedoras e da Garantidora, o que pode gerar efeitos adversos para seus negócios e resultados financeiros, bem como para sua reputação, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade das Devedoras e Garantidora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xxviii) As Devedoras, a Garantidora e a Fiadora podem ser adversamente afetadas em decorrência do não pagamento de aluguéis pelos inquilinos, da revisão dos valores dos aluguéis pelos inquilinos ou do aumento de vacância nos espaços de seus shopping centers e propriedades para locação.

O não pagamento de aluguéis pelos inquilinos, a revisão que implique redução dos valores dos aluguéis devidos pelos inquilinos e/ou o aumento de vacância nos shopping centers das Devedoras e da Garantidora e demais propriedades para locação, inclusive no caso de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu respectivo contrato de locação, poderão gerar uma redução no fluxo de caixa das Devedoras e da Garantidora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso para as Devedoras e da Garantidora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade das Devedoras e da Garantidora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xxviii) Mudanças nos hábitos dos consumidores poderão causar uma diminuição na receita e impactar adversamente os negócios das Devedoras e da Garantidora.

Mudanças nos hábitos dos consumidores, como a preferência por compras pela internet em detrimento das compras em lojas físicas ou por compras no exterior em detrimento das compras no Brasil, e a utilização de aplicativos de mobilidade e transportes alternativos, poderão impactar negativamente as vendas dos lojistas e a receita de estacionamento nos shopping centers das Devedoras e da Garantidora. O aumento na participação de compras pela internet ou outros canais de venda localizados fora de shopping centers poderá provocar uma redução no movimento de consumidores nos shopping centers e, consequentemente, no volume de suas vendas, o que poderá afetar adversamente os negócios e o resultado operacional das Devedoras e das Garantidora, tendo em vista que grande parte de suas receitas provém de pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising em seus shopping centers.

Adicionalmente, o aumento na utilização de meios de transporte alternativos (como aplicativos de mobilidade) para os shopping centers, em substituição à utilização de veículos próprios, poderá provocar uma redução no volume de veículos que utilizam os estacionamentos dos shopping centers, e poderá impactar negativamente a receita de estacionamento das Devedoras e da Garantidora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode afetar os negócios e resultados operacionais das Devedoras e da Garantidora de forma negativa, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade das Devedoras e da Garantidora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xxix) Os setores imobiliário e de shopping center no Brasil e de varejo eletrônico mundial são altamente competitivos, o que poderá ocasionar uma redução do volume de operações das Devedoras, da Garantidora e da Fiadora.

O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. Os principais fatores competitivos no ramo de shopping center incluem visão empreendedora, disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade e reputação. Uma série de empreendedores do setor de shopping center concorrem com as Devedoras, Garantidora e Fiadorana aquisição de terrenos, na obtenção de recursos financeiros para incorporação e na busca de compradores e locatários potenciais. O produto shopping center requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação.

Adicionalmente, as mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de shopping centers têm levado a modificações nos shopping centers existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos shopping centers. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação da rede de lojistas (mix de lojas), lojas âncoras, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações.

Outras companhias, inclusive estrangeiras, individualmente ou em parceria com parceiros locais ou internacionais, podem passar a atuar ainda mais ativamente no setor de shopping centers no Brasil nos próximos anos, aumentando a competição na aquisição de terrenos e empreendimentos imobiliários e, consequentemente, a concorrência no setor. Se as Devedoras, Garantidora e Fiadora não forem capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e seus resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade das Devedoras, Garantidora e Fiadora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xxx) A Lei de Locação possui características peculiares no setor de shopping centers e pode gerar riscos à condução dos negócios das Devedoras, da Garantidora e da Fiadora.

Os contratos de locação com os lojistas nos shopping centers das Devedoras e da Garantidora são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e alterações posteriores ("Lei de Locações"), que, em algumas situações, geram determinados direitos ao locatário, como o direito à renovação compulsória do contrato de locação no caso de serem preenchidos cumulativamente determinados requisitos previstos em lei. Nesse sentido, uma eventual renovação compulsória do contrato de locação pode apresentar dois riscos principais que, caso efetivamente materializados, podem causar efeito adverso às Devedoras e à Garantidora. São eles: (i) caso as Devedoras ou a Garantidora desejem desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renovar e/ou adaptar o mix de lojas dos seus shopping centers, esta ação ficará prejudicada, uma vez que o locatário poderá ter obtido ordem judicial que o permita permanecer nos shopping centers das Devedoras e da Garantidora por um novo período contratual; e (ii) caso as Devedoras ou a Garantidora desejem, além da desocupação do espaço, a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão deverá ocorrer no curso da ação judicial de renovação do contrato de locação, hipótese em que a definição do valor final do aluguel ficará a cargo de sentença judicial. Dessa forma, as Devedoras e a Garantidora ficarão sujeita à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista. A renovação compulsória de contratos de locação e/ou a revisão judicial do aluguel pago por lojistas, se decididos contrariamente aos interesses das Devedoras e da Garantidora, podem afetar a condução dos seus negócios e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais, o que

poderá afetar negativamente a capacidade das Devedoras e da Garantidora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xxxi) A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais.

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação das Devedoras de repararem danos ambientais e na aplicação de sanções de natureza penal, civil e administrativa, bem como de responderem por prejuízos causados às comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à reputação das Devedoras, Garantidora, Fiadora e suas coligadas, podendo impactar negativamente sua capacidade de honrar com as obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras estão se tornando mais severas, as Devedoras, Garantidora, Fiadora e suas coligadas poderão incorrer em despesas de compliance ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças poderão prejudicar as atividades das Devedoras, Garantidora, Fiadora e suas coligadas, podendo impactar negativamente sua capacidade de honrar com as obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xxxii) As propriedades adquiridas e atividades de negócio das Devedoras, da Garantidora e da Fiadora podem a expor a riscos ambientais e, por consequência, podem afetar adversamente os seus resultados operacionais.

A aquisição de propriedades e atividades de negócio das Devedoras, Garantidora e Fiadora podem a sujeitar a diversas obrigações, inclusive de caráter ambiental. As despesas operacionais podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, de acordo com diversas leis federais e locais, bem como resoluções e regulamentações, as Devedoras, Garantidora e Fiadora podem ser consideradas proprietárias ou operadoras de propriedades potencialmente contaminadas ou ser obrigada a providenciar a remoção ou o tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas em desacordo com a legislação aplicável existente, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante em seus negócios e resultados, podendo afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas nas Escrituras de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Médio.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xxxiii) Os esforços das Devedoras, da Garantidora e da Fiadora em promover a diversidade, equidade e inclusão podem não ser suficientes para atender às expectativas de todas as partes interessadas, levando a avaliações negativas que podem afetar adversamente seus negócios e sua reputação.

Há um interesse crescente das partes interessadas em questões ambientais, sociais e de governança (ESG), que incluem políticas corporativas de diversidade, equidade e inclusão (DEI). Cada vez mais, investidores e credores estão incorporando considerações sobre aspectos de diversidade em seus processos de investimentos, empréstimos e financiamentos. Os investidores ou potenciais investidores das Devedoras, Garantidora e

Fiadora podem deixar de investir nos negócios das Devedoras, Garantidora e Fiadora se entenderem que pode haver risco de impacto social negativo em decorrência de suas operações.

Se as Devedoras, Garantidora e Fiadora não forem capaz de integrar com sucesso as políticas DEI em suas práticas e em sua imagem, as Devedoras poderão incorrer em custos adicionais e sofrer danos reputacionais, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade das Devedoras de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xxxiv) Os empreendimentos das Devedoras, da Garantidora e da Fiadora estão sujeitos a riscos físicos associados a mudanças climáticas.

As propriedades das Devedoras, Garantidora e Fiadora poderão sofrer consequências do aumento na intensidade das tempestades, inundações, incêndios florestais e outros desastres naturais que têm se tornado mais frequentes e intensos devido às mudanças climáticas. Além disso, os prêmios de seguros das Devedoras, Garantidora e Fiadora têm aumentado nos últimos anos, e o potencial aumento na frequência e intensidade de desastres naturais, eventos extremos relacionados ao clima e mudanças climáticas no futuro poderá limitar os tipos de cobertura e os limites de cobertura que as Devedoras,, Garantidora e Fiadora serão capazes de obter em termos comercialmente razoáveis.

As mudanças climáticas também podem ter efeitos indiretos no custo de energia nas propriedades das Devedoras, Garantidora e Fiadora ou exigir investimentos adicionais para reparar e proteger suas propriedades contra tais riscos. Condições climáticas extremas podem impactar o faturamentos dos locatários das Devedoras ao diminuir o tráfego ou dificultar o acesso aos empreendimentos da Devedoras, Garantidora e Fiadora, o que poderá afetar adversamente as receitas das Devedoras, Garantidora e Fiadora e causar um impacto negativo na capacidade das Devedoras, Garantidora e Fiadora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xxxv) A transição para uma economia de baixo carbono e as medidas de mitigação relacionadas às mudanças climáticas têm potencial disruptivo em relação a modelos de negócios e estratégias de investimento atualmente vigentes.

A introdução de regulamentações mais rígidas relacionadas à eficiência energética, redução de emissões de gases de efeito estufa e outras políticas ambientais podem exigir investimentos significativos em atualizações e melhorias nos empreendimentos das Devedoras, Garantidora e Fiadora para atender a novos padrões e requisitos. Essa tendência, caso se confirme, poderá aumentar os custos operacionais e de capital das Devedoras, Garantidora e Fiadora. A crescente conscientização sobre as mudanças climáticas e a pressão pública por ações sustentáveis podem eventualmente levar a uma deterioração da reputação das Devedoras, Garantidora e Fiadora se ela for percebida como não engajada ou responsável em relação aos impactos ambientais de suas atividades.

A imagem negativa nesse aspecto pode prejudicar as Devedoras, Garantidora e Fiadora na atração de locatários, investidores e consumidores, comprometendo a rentabilidade dos empreendimentos, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade das Devedoras, Garantidora e Fiadora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xxxvi) O setor de shopping centers está sujeito a diversas normas para o seu regular funcionamento, o que pode afetar as atividades desenvolvidas pelas Devedoras, Garantidora e Fiadora.

A atuação regular dos shopping centers está sujeita, entre outros fatores, ao atendimento da legislação federal, estadual e municipal, dos regulamentos, das normas de construção, zoneamento, locação, condomínio, uso do solo e proteção ao meio ambiente, e à obtenção de autorizações e licenças. As Devedoras, Garantidora e Fiadora são obrigadas a obter e renovar periodicamente licenças e autorizações emitidas por diversas autoridades governamentais para desenvolver seus empreendimentos. Caso os shopping centers violem ou deixem de cumprir referidas normas, ou não obtenham ou renovem suas licenças ou autorizações, ou deixem de cumprir as respectivas condicionantes de validade, poderão sofrer sanções administrativas ou criminais, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças, suspensão das atividades e proibição de contratar com o Poder Público, dentre outras, além da responsabilidade de reparar os danos eventualmente causados ao meio ambiente (responsabilidade civil), o que poderá afetar as Devedoras, Garantidora e Fiadora bem como seus shopping centers e sua imagem de forma adversa.

As companhias no mercado das Devedoras, Garantidora e Fiadora estão sujeitas aos aumentos das taxas fiscais, novos impostos e alterações no sistema de tributação. O negócio das Devedoras, Garantidora e Fiadora também está sujeito a leis e regulamentações governamentais que podem limitar as atividades comerciais dos shopping centers, incluindo proibições em relação à cobrança de estacionamento e aumento nos impostos sobre as propriedades, como o Imposto Predial e Territorial Urbano, ou IPTU.

Ademais, caso o Poder Público decida editar normas mais rigorosas para o funcionamento e expansão dos shopping centers, ou à edificação de novos empreendimentos, ou ainda decida adotar interpretações mais restritivas em relação às normas existentes, incluindo as de natureza tributária ou relacionadas às cláusulas contratuais acordadas com lojistas, locatários ou cobrança de estacionamento, a atividade dos shopping centers terá o seu custo aumentado para adequação às novas regras, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados das Devedoras, Garantidora e Fiadora.

A construção de novos shopping centers e a expansão de shopping centers já existentes estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar os custos das Devedoras, Garantidora e Fiadora, limitar seu crescimento ou de alguma forma afetar adversamente suas estratégias, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade das Devedoras de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xxxvii) Aquisições futuras da Fiadora podem ser contestadas pelas autoridades concorrenciais brasileiras.

De acordo com a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011 e a Portaria Interministerial nº 994, de 30 de maio de 2012, que tratam sobre a ordem econômica, e respectivos regulamentos expedidos pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("**CADE**"), quaisquer operações que visem a qualquer forma de concentração econômica, seja através de fusão ou incorporação de empresas, constituição de sociedade para exercer o controle de empresas ou qualquer forma de agrupamento societário, em que haja posição dominante presumindo sua existência sempre que uma empresa ou grupo de empresas for capaz de alterar unilateral ou coordenadamente as condições de mercado ou quando controlar 20% ou mais do mercado relevante devem ser aprovadas pelo CADE.

Nesse contexto, deverão ser submetidas ao Sistema Brasileiro de Defesa da Concorrência ("**SBDC**") as operações de concentração econômica em que qualquer um dos grupos econômicos participantes (comprador ou vendedor) tenha registrado, no Brasil, faturamento bruto anual no último exercício social ou volume de negócios total no país, no ano anterior à operação equivalente ou superior a R$750 milhões e, qualquer outro tenha registrado, no Brasil, faturamento bruto anual no último exercício social ou volume de negócios total no

país, no ano anterior à operação equivalente ou superior a R$75 milhões. O SBDC determina se uma determinada operação teria um efeito negativo nas condições competitivas do mercado no qual as Devedoras, Garantidora e Fiadora operam, ou mesmo nos consumidores de tal mercado. Nesse sentido, futuras aquisições podem não ser aprovadas ou podem ser sujeitas a condições com custos elevados, tais como restrições na forma que as Devedoras, Garantidora e Fiadora operam, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante em seus negócios e resultados, podendo afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas nas Escrituras de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xviii) Falhas nos programas de segurança cibernética ou na prevenção ou identificação de ataques cibernéticos aos sistemas de informação e base de dados das Devedoras, da Garantidora e da Fiadora podem resultar em acesso indevido a informações confidenciais ou sensíveis e ao não cumprimento das leis de Proteção de Dados (nacionais e internacionais), podendo ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

A segurança cibernética é outra área crítica, visto que falhas nos programas de segurança ou na prevenção ou identificação de ataques cibernéticos aos sistemas de informação e bases de dados das Devedoras, Garantidora e Fiadora podem levar ao acesso indevido a informações confidenciais ou sensíveis. Isso não só compromete a integridade dos dados, mas também pode resultar em violações das leis de proteção de dados, tanto nacionais quanto internacionais, sujeitando as Devedoras, Garantidora e Fiadora a multas e outras sanções, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante em seus negócios e resultados, podendo afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas nas Escrituras de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xil) Os ataques cibernéticos estão se tornando cada vez mais sofisticados e difusos. Em função da natureza dos serviços que as Devedoras, Garantidora e Fiadora prestam, as Devedoras, Garantidora e Fiadora mantem informações sensíveis de seus clientes em sua base de dados, as quais podem ser alvo de ataques cibernéticos.

Incidentes de segurança cibernética podem resultar em apropriação indevida de informações das *Devedoras*, da Garantidora e da Fiadora e/ou das informações de seus clientes ou em tempo de inatividade em seus servidores ou operações, o que pode afetá-la material e adversamente. Eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das suas operações podem afetar negativamente os resultados financeiros das Devedoras, da Garantidora e da Fiadora, podendo afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas nas Escrituras de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xl) As Devedoras, Garantidora e Fiadora estarão sujeitas a riscos relativos ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, podendo ser afetada adversamente pela aplicação de sanções, inclusive pecuniárias.

No ano de 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018 – "LGPD"). A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e a transferências de dados, bem como a autorização para a criação da

Autoridade Nacional de Proteção de Dados ("ANPD"). Nos termos da LGPD, eventual comunicação deverá ser feita, conforme definido pela ANPD, e deverá mencionar, no mínimo: (i) a descrição da natureza dos dados pessoais afetados; (ii) as informações sobre os titulares envolvidos; (iii) a indicação das medidas técnicas e de segurança utilizadas para a proteção dos dados, observados os segredos comercial e industrial; (iv) os riscos relacionados ao incidente; (v) os motivos da demora, no caso de a comunicação não ter sido imediata; e (vi) as medidas que foram ou que serão adotadas para reverter ou mitigar os efeitos do prejuízo.

Se as Devedoras, Garantidora e Fiadora não se adequarem à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, estarão sujeitas, de forma isolada ou cumulativa, às sanções administrativas aplicáveis pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados - ANPD de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio e/ou eliminação de dados pessoais, multa de até 2% do faturamento (ou de seu grupo ou conglomerado no Brasil) apurado no mais recente exercício social, excluídos os tributos, até o montante global de R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração, e multa diária, observado limite global de R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

Falhas na proteção dos dados pessoais tratados pelas Devedoras, pela Garantidora e pela Fiadora, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas elevadas, divulgação do incidente para o mercado, bloqueio temporário e/ou eliminação dos dados pessoais da base das Devedoras, da Garantidora e da Fiadora, sem prejuízo de eventuais sanções civis e criminais, podendo afetar negativamente a sua reputação, a situação financeira e os seus resultados operacionais, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade das Devedoras, da Garantidora e da Fiadora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xli) As Devedoras podem enfrentar mudanças adversas na legislação tributária.

De tempos em tempos, mudanças tributárias são promulgadas, podendo resultar no aumento da carga fiscal das Devedoras, Garantidora e Fiadora. O déficit nas receitas fiscais da União, dos Estados e dos Municípios pode levar a um aumento da frequência e dimensão de tais mudanças. Esse aumento fiscal pode afetar negativamente a condição financeira e o resultado das operações das Devedoras, Garantidora e Fiadora.

Adicionalmente, as empresas dos setores de shopping centers e imobiliário estão sujeitas ao aumento de alíquotas existentes, à criação de novos tributos e à modificação do regime de tributação. Em particular, as Devedoras, Garantidora e Fiadora estão sujeitas a mudanças na interpretação por autoridades fiscais da aplicabilidade de tributos e regimes de tributação sobre seus negócios e operações, o que pode afetar adversamente as Devedoras, Garantidora e Fiadora. A natureza dos negócios é sensível a fortes intervenções governamentais ou legislativas, tais como: proibição de cobrança de estacionamento, aumento excessivo das alíquotas do IPTU, ITBI (aplicável no caso de eventual aquisição de novos imóveis) ou de cobranças relacionadas à locação de imóveis de sua propriedade e edição de novas normas e de legislação proibitiva de determinadas cláusulas contratuais acordadas com os locatários. Caso tais intervenções governamentais ou legislativas venham a ser impostas, os negócios e resultados operacionais das Devedoras, Garantidora e Fiadora poderão ser adversamente afetados, podendo afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações previstas nas Escrituras de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Médio.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xlii) O governo federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem ter um efeito material adverso sobre as Devedoras, Garantidora e Fiadora.

A economia brasileira tem sofrido intervenções frequentes por parte do governo federal que, por vezes, realiza modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, creditícias, tarifárias, fiscais e outras, de modo a influenciar a economia brasileira. As medidas tomadas pelo governo federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, intervenções no mercado de câmbio, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. As Devedoras, Garantidora e Fiadora não tem controle e não podem prever quais medidas ou políticas o governo federal poderão adotar no futuro.

As Devedoras, Garantidora e Fiadora poderão vir a ser material e adversamente afetadas por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- Expansão ou contração da economia brasileira, conforme medida pelas taxas de crescimento do PIB;
- Inflação;
- Taxas de câmbio;
- Taxas de juros;
- Aumento do desemprego;
- Mudanças nas leis fiscais e tributárias;
- Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- Restrições nas remessas de fundos ao exterior; e
- Outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza sobre a implementação de mudanças políticas ou regulatórias pelo governo brasileiro cria instabilidade na economia brasileira, aumentando a volatilidade do seu mercado de valores mobiliários. Essas incertezas, a recessão com um período de lenta recuperação no Brasil e outros desenvolvimentos futuros na economia brasileira podem afetar adversamente as atividades das Devedoras, Garantidora e Fiadora e, consequentemente, seus resultados operacionais, e podem também afetar adversamente o preço de negociação de suas ações, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade das Devedoras, Garantidora e Fiadora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xliii) A crise econômica e política no Brasil pode ter um efeito adverso relevante sobre os negócios, operações e condição financeira das Devedoras, Garantidora e Fiadora.

O ambiente político no Brasil influenciou e continua a influenciar o desempenho da economia do país. As crises políticas afetaram e continuam afetando a confiança dos investidores e do público em geral, podendo resultar em desaceleração econômica e aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos pelas empresas brasileiras.

Nos últimos anos, o mercado brasileiro enfrentou um aumento da volatilidade devido às incertezas relacionadas a escândalos de corrupção e ao impacto desses escândalos sobre a economia e ambiente político brasileiro. Membros do Governo Federal e do Poder Legislativo e Executivo, bem como altos executivos de grandes empresas foram presos ou estão sendo processados ou investigados pelo crime de corrupção, dentre outros crimes que envolvem o pagamento de propina. As Devedoras, Garantidora e Fiadora não podem prever se as investigações resultarão em mais instabilidade política e econômica ou se haverão novas alegações contra funcionários do governo no futuro. Além disso, não podem prever o resultado dessas investigações, nem seus efeitos sobre a economia brasileira, sobre o mercado acionário brasileiro e/ou sobre os seus negócios.

Desta forma, as Devedoras, Garantidora e Fiadora não podem estimar completamente o impacto dos desenvolvimentos políticos e macroeconômicos brasileiros e globais em seus negócios. Além disso, instabilidades econômicas e políticas podem levar a uma percepção negativa da economia brasileira e a uma maior volatilidade nos mercados de valores mobiliários brasileiros, o que também pode afetar adversamente as Devedoras. Qualquer instabilidade econômica continuada e incerteza política também podem afetar adversamente os negócios das Devedoras, Garantidora e Fiadora podendo afetar a capacidade de cumprir com as obrigações previstas nas Escrituras de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Médio.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xliv) A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira e, consequentemente, as Devedoras, Garantidora e Fiadora.

A moeda brasileira tem sofrido forte oscilação em relação ao Dólar dos Estados Unidos da América e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas, sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. Desde 1999, o Brasil adotou um sistema de câmbio flutuante com intervenções do Banco Central na compra ou venda de moeda estrangeira. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar dos Estados Unidos da América e outras moedas. Em 2016, o Dólar se valorizou frente ao Real em 16,3%, fechando o exercício em R$ 3,25. Em 31 de dezembro de 2018 e 2019, a taxa de câmbio Real/Dólar estava em R$ 3,88 e 4,03, respectivamente. Desde 2020, a taxa cambial aumentou significativamente, chegando a R$ 5,22 em 2022 e, na sequência, reduzindo para R$ 4,84 e R$ 6,19 ao final de 2023 e 2024, respectivamente.

Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso para as atividades das Devedoras, Garantidora e Fiadora. A desvalorização do Real pode criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e os resultados das Devedoras, Garantidora e Fiadora, por conta da retração no consumo e do aumento dos custos, já que uma parcela de suas matérias-primas tem seus preços direta ou indiretamente atrelados ao Dólar dos Estados Unidos da América. Por outro lado, a valorização do Real pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação. As Devedoras, Garantidora e Fiadora não exercem quaisquer influências sobre a política cambial adotada no Brasil e nem dispõe da capacidade de prevê-la. O negócio, a situação financeira, os resultados operacionais e as perspectivas das Devedoras, Garantidora e Fiadora poderão ser afetados negativamente por mudanças em tais políticas cambiais, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade das Devedoras, Garantidora e Fiadora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

(xlv) A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem afetar adversamente os negócios, operações e condição financeira das Devedoras, Garantidora e Fiadora.

O Brasil já experimentou, no passado, índices de inflação extremamente elevados. Durante esse período, a economia brasileira foi negativamente impactada por medidas adotadas pelo Governo Federal com o intuito de controlar a inflação ou até mesmo por receio e especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas. Esse cenário contribuiu diretamente para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

O Governo Federal tem adotado medidas de controle da inflação que, frequentemente, têm incluído a manutenção de política monetária restritiva, com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Nesse sentido, o Brasil continua sujeito a um aumento de inflação como consequência da intervenção do Governo Federal, inclusive mediante a redução ou aumento das taxas de juros e a intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real.

O aumento da inflação pode refletir no crescimento do preço dos produtos imobiliários e no aumento da inadimplência dos lojistas, afetando a demanda negativamente e, consequentemente, o volume de negócios das Devedoras, Garantidora e Fiadora. Além disso, a elevação nas taxas de juros poderá elevar os custos dos empréstimos das Devedoras, impactando suas despesas financeiras e resultados operacionais. Por fim, o poder de compra dos consumidores pode ser afetado negativamente na hipótese de aumento da inflação, afetando negativamente as vendas no setor de varejo, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade das Devedoras, Garantidora e Fiadora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Menor.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Menor.

Os demais fatores de risco relacionados às Devedoras podem ser encontrados no item 4 do Formulário de Referência da Fiadora, 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, o qual pode ser encontrado no *website* indicado na seção "15 - Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos", na página 123 deste Prospecto.

h) riscos relacionados a fatores macroeconômicos

1. Impacto de crises econômicas nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários;

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

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

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Maior.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

2. 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 brasileiros, tais como as Debêntures, estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, envolvendo, dentre outros:

- mudanças nos ambientes regulatório, fiscal, econômico e político que podem afetar a capacidade dos investidores de receber pagamentos, no todo ou em parte, com relação a seus investimentos;
- restrições a investimentos estrangeiros e à repatriação de capital investido, visto que 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; e
- a capitalização de mercado relativamente pequena e a falta de liquidez dos mercados de títulos brasileiros podem limitar substancialmente a capacidade de negociar as Debêntures ao preço e no momento desejados.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Maior.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Maior.

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

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Securitizadora e das Devedoras.

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

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Securitizadora e das Devedoras e, consequentemente, em sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Maior.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

4. A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Securitizadora, das Devedoras, da Garantidora e da Fiadora;

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos

significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

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

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, e também sobre as Devedoras, Garantidora e Fiadora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Securitizadora, das Devedoras, Garantidora e Fiadora.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Maior.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

5. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Securitizadora, Devedoras, Garantidora e Fiadora e o preço dos CRI;

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

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Securitizadora e das Devedoras, Garantidora e Fiadora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações das Devedoras relativas aos Créditos Imobiliários, o que causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Maior.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

6. Efeitos dos mercados internacionais;

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, trazendo eventual prejuízo aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

7. Acontecimentos e percepção de riscos em outros países;

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

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

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

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

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

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

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

Escala qualitativa de probabilidade do risco: Média.

Escala qualitativa de materialidade do risco: Média.

5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta; e b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta.

Nº	Evento[1]	Data de realização/ data prevista [2][3]
1.	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta Disponibilização da Lâmina da Oferta Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	24/11/2025
2.	Início do *Roadshow*	25/11/2025
3.	Início do Período de Reserva	27/11/2025
4.	Divulgação do Comunicado ao Mercado. Divulgação da 2ª versão deste Prospecto Preliminar.	04/12/2025
5.	Encerramento do Período de Reserva	10/12/2025
6.	Procedimento de *Bookbuilding*	11/12/2025
7.	Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de *Bookbuilding*	11/12/2025
8.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	11/12/2025
9.	Primeira Data de Liquidação dos CRI	12/12/2025
10.	Divulgação Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias da divulgação do Anúncio de Início

(1) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Securitizadora e do Coordenador Líder, nos termos previstos neste Prospecto Preliminar. o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

(2) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério das Devedoras, da Securitizadora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160.

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, ver item "*8.5 - Dinâmica da coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa*" da seção "*8 - Outras Características da Oferta*" do Prospecto Preliminar e para informações sobre modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver item "*7.3 - Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor*" da seção "*7 - Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta*" deste Prospecto Preliminar.

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações requeridas pela CVM, devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; e (iv) da CVM. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, da Emissora e das Devedoras, a divulgação da Oferta poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem

necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da regulamentação da CVM, inclusive a Resolução CVM 160 ("Meios de Divulgação").

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, na Data 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: (a) nos termos da respectiva intenção de investimento; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização, sendo certo que que os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições: (i) constituição dos Créditos Imobiliários que servirão de lastro aos CRI por meio da assinatura do das Escrituras de Emissão; (ii) recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica (*due diligence*) da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, incluindo o recebimento da lista de auditoria final, realizada pelos assessores legais da operação; e (iii) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério e sem vedações de utilização, 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.

O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário de cada uma das séries, na primeira Data de Integralização ("Preço de Integralização"), observado o disposto no item (ix) abaixo. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na Data de Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI Primeira Série e dos CRI Segunda Série, conforme o caso, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização dos CRI. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a ser definido, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, utilizando-se até 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI, em cada Data de Integralização, observado o disposto no Contrato de Distribuição. O ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como: (a) alteração dos títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); (b) alteração na remuneração do 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.

Os CRI serão depositados para (a) distribuição pública no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre (i) Investidores Qualificados; e (ii) entre o público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a ser divulgado nos Meios de Divulgação.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo K à Resolução CVM 160, caso o Coordenador Líder eventualmente **(i)** venham a subscrever os CRI por força da Garantia Firme; e **(ii)** tenham interesse em vender tais CRI antes da divulgação do Anúncio de

Encerramento, o preço de venda de tais CRI será limitado ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data da respectiva venda. A venda dos CRI pelo Coordenador Líder, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, poderá ser feita pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época, podendo considerar eventual ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder. A venda dos CRI, conforme aqui mencionada, deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60.

PARA INFORMAÇÕES SOBRE MANIFESTAÇÃO DE ACEITAÇÃO À OFERTA, MANIFESTAÇÃO DE REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO À OFERTA, VER ITEM "8.5 - DINÂMICA DA COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO OU TAXA" DA SEÇÃO "8 - OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR E PARA INFORMAÇÕES SOBRE MODIFICAÇÃO DA OFERTA, SUSPENSÃO DA OFERTA E CANCELAMENTO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, VER ITEM " 7.3 - ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 70 E 71 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" DA SEÇÃO "7 - RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

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); e

Não aplicável, nos termos do item 6 do Anexo E da Resolução CVM 160, tendo em vista que a Securitizadora está registrada na CVM como companhia securitizadora, categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60.

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

Não aplicável, nos termos do item 6 do "Anexo E" da Resolução CVM 160, tendo em vista que a Securitizadora está registrada na CVM como companhia securitizadora, categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60.

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 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre (i) Investidores Qualificados; e (ii) entre o público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a ser divulgado nos Meios de Divulgação.

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 SÓ PODERÁ OCORRER ENTRE (I.A) INVESTIDORES QUALIFICADOS; E (I.B) ENTRE O PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL, APÓS DECORRIDOS 6 (SEIS) MESES DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO; (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO; (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO DAS DEVEDORAS, DA FIADORA E/OU DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO; E/OU (IV) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA OPERAÇÃO, INCLUINDO TRIBUTÁRIOS E RELATIVOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO, OU QUE NÃO TENHAM ACESSO À CONSULTORIA ESPECIALIZADA.

PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 20 A 63 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NOS CRI, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA FIADORA, CONFORME APLICÁVEL, OS QUAIS CONTÊM 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 artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.

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)** o Coordenador Líder deverá 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 deste Prospecto Preliminar e do 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, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito 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 do 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, todos os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento serão canceladas e o Coordenador Líder 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.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Distribuição e do item 14.1 deste Prospecto, a não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem renúncia por parte do Coordenador Líder ensejará a exclusão da Garantia Firme pelo mesmo, e tal fato deverá ser tratado **(a)** 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 na Cláusula 9 do Contrato de Distribuição e neste item, implicar resilição do Contrato de Distribuição; ou **(b)** caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, 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.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida;

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta terá início após: **(i)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início de distribuição dos CRI, nos termos do artigo 13, parágrafo 4º e do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160; e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos Meios de Divulgação.

O cumprimento pelo do Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data de obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, das condições precedentes constantes do item 14.1 da Seção "*14. Contratos de Distribuição de Valores Mobiliários*" deste Prospecto Preliminar, estabelecidas como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do artigo 125 do Código Civil.

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores;

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

8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação;

A Emissão e a Oferta foram autorizadas com base no artigo 29, §3º, do estatuto social da Securitizadora, segundo o qual compete aos diretores e/ou aos procuradores da Securitizadora, observada a forma de representação prevista no Estatuto Social da Securitizadora, a assinatura de documentos necessários em emissões de certificados de recebíveis que tenham instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado, como é o caso da presente emissão dos CRI, não sendo necessária qualquer aprovação societária específica. O Estatuto Social da Securitizadora foi alterado e consolidado em assembleia geral extraordinária realizada em 29 de novembro de 2024, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de maio de 2025 sob o nº 172.520/25-3, e publicada no jornal "Valor Econômico" em 16 de junho de 2025, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

A emissão das Debêntures, nos termos da Lei das Sociedades por Ações ("Emissão"), e a celebração da Escritura de Emissão Continente, do Contrato de Distribuição e dos Contratos de Garantia foram realizadas com base nas deliberações da assembleia geral extraordinária da Continente, realizada em 19 de novembro de 2025 ("Aprovação Societária Continente") na qual foram deliberadas: (i) a aprovação da Emissão e a vinculação das Debêntures à Operação de Securitização, bem como de seus termos e condições; (ii) a outorga das Garantias e (iii) a autorização à Diretoria da Emissora para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na assembleia geral extraordinária da Continente, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão e da Operação de Securitização, conforme aplicável, bem como eventuais aditamentos, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações ("Aprovação Societária Continente").

A emissão das Debêntures, nos termos da Lei das Sociedades por Ações ("Emissão"), e a celebração da Escritura de Emissão Nações, do Contrato de Distribuição e dos Contratos de Garantia foram realizadas com base nas deliberações da assembleia geral extraordinária da Nações, realizada em 19 de novembro de 2025 ("Aprovação Societária Nações") na qual foram deliberadas: (i) a aprovação da Emissão e a vinculação das Debêntures à Operação de Securitização, bem como de seus termos e condições; (ii) a outorga das Garantias e (iii) a autorização à Diretoria da Emissora para praticar todos os atos necessários à

efetivação das deliberações consubstanciadas na assembleia geral extraordinária da Nações, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão e da Operação de Securitização, conforme aplicável, bem como eventuais aditamentos, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações ("Aprovação Societária Nações" e, quando em conjunto com a Aprovação Societária Continente, as "Aprovação Societária das Devedoras", respectivamente).

A outorga da Fiança pela Fiadora, bem como a celebração dos Contratos de Garantias e a assunção das demais obrigações previstas nas Escrituras de Emissão, foram aprovadas pela Fiadora nos termos da respectiva ata do conselho de administração da Fiadora, realizada em 19 de novembro de 2025 ("Aprovação Societária Fiadora").

A outorga da Alienação Fiduciária do Imóvel Garantia (conforme definido abaixo) e a assunção das demais obrigações previstas nas Escrituras de Emissão pela Garantidora, foram aprovadas pela Garantidora nos termos da respectiva ata de Assembleia Geral Extraordinária da Garantidora, realizada em 19 de novembro de 2025 ("Aprovação Societária Garantidora" e, em conjunto com a Aprovação Societária das Devedoras e com a Aprovação Societária Fiadora, as "Aprovações Societárias").

8.4. Regime de distribuição;

Os CRI serão objeto de distribuição pública no montante de 260.000 (duzentos e sessenta mil) CRI, em regime de garantia firme de colocação, no valor total de R$260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais) ("Garantia Firme"), devendo os CRI serem eletronicamente depositados pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Distribuição, do Termo de Securitização, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição e abaixo definido.

A colocação dos CRI junto ao Público-Alvo será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Lei 6.385, da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, nos termos do Contrato de Distribuição, com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição..

A Oferta poderá contar com a participação de outras instituições financeiras, que não se enquadrem 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 o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), nos termos do Contrato de Distribuição ("Termo de Adesão"), observado o disposto na Cláusula 12 do Contrato de Distribuição.

O Plano de Distribuição deve prever **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo, **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta, e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, os quais serão disponibilizados a mercado, nos termos dos artigos 57, parágrafo 4º, e 59, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, respectivamente para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 79, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160.

A Oferta não contará com esforços de colocação no exterior.

O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos Investidores, quais sejam, Investidores Profissionais e Investidores Qualificados ("Público-Alvo"), sendo certo que os regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios são considerados Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados apenas se reconhecidos como tais conforme regulação específica do órgão de governo competente na esfera federal.

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado da Oferta, 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, poderão, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, ser realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*) ("Apresentações para Potenciais Investidores"), conforme determinado pelo Coordenador em comum acordo com as Devedoras.

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

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 descritos no Contrato de Distribuição.

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

O Coordenador Líder organizará o Procedimento de *Bookbuilding*. A intenção de realização do Procedimento de *Bookbuilding* será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta. O Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o período de reserva indicado no Prospecto ("Período de Reserva"), sendo certo que (a) o prazo de recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na Lâmina da Oferta e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e (b) o Prospecto Preliminar deverá estar disponível nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva.

O Procedimento de *Bookbuilding* será realizado com a finalidade de definir (i) a existência dos CRI Segunda Série e, consequentemente, da existência das Debêntures Segunda Série; (ii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das séries e, consequentemente, de Debêntures, observado o Volume Máximo da Segunda Série; e (iii) a taxa de juros aplicável à remuneração dos CRI da Primeira Série e CRI da Segunda Série e, consequentemente, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série e a Remuneração das Debêntures da Segunda Série.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado por meio de comunicado ao mercado, nos termos da Resolução CVM 160, em até 1 (um) Dia Útil após a sua definição.

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 do 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 no Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

A intenção de investimento deverá: **(i)** conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; **(ii)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como "Pessoa Vinculada"; **(iii)** incluir declaração de que o Investidor obteve exemplar dos Prospectos e da Lâmina; e **(iv)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio do envio/formalização da intenção de investimento e que tiverem suas intenções alocadas, estarão 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 deverão ser mantidas pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

O COORDENADOR LÍDER RECOMENDA AOS INVESTIDORES QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL OS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NOS PROSPECTOS E NA LÂMINA, ESPECIALMENTE NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", QUE TRATA, DENTRE OUTROS, SOBRE OS RISCOS AOS QUAIS A OFERTA ESTÁ EXPOSTA; E (II) ENTREM 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 deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como Investidor Qualificado), para, então, apresentar seus Pedidos de Reserva ou suas intenções de investimento.

O Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto neste Prospecto e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

No caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor vir a ser efetivamente alocada no contexto da Oferta, a intenção de investimento preenchido por referido Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160, por meio do qual referido Investidor **(i)** aceitou participar da Oferta; **(ii)** aceitou os procedimentos de distribuição e de alocação dos CRI; e **(iii)** aceitou os riscos relacionados à Oferta.

Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, serão 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 alocada ao Investidor; e **(ii)** a primeira Data de Integralização.

Os Investidores deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização dos CRI, 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 pelo Coordenado Líder no âmbito da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão dos Participantes Especiais ("Termos de Adesão"). Cada intenção de investimento deverá ser realizada perante apenas uma Instituição Participante da Oferta.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido).

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 do Coordenador Líder, das Devedoras, da Securitizadora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (ii) quando atuando na Oferta, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do

Coordenador Líder que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (c) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, 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 do Coordenador Líder; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder 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.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, não será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, observado o parágrafo 3º, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta na Cláusula 5.9.2 do Contrato de Distribuição, não se aplica: **(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 previsto na Cláusula 5.9.2 do Contrato de Distribuição, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI ofertada. Nesta última hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será 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.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

O COORDENADOR LÍDER OPTOU PELA FORMA DISCRICIONÁRIA DO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, EM CONTRAPOSIÇÃO AO MODELO DE RATEIO AUTOMÁTICO (LEILÃO HOLANDÊS) PREVISTO NO CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA

Até a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Participantes Especiais realizarão procedimento de consolidação de todos os Pedidos de Reserva e das intenções de investimentos recebidos até tal data e os enviarão de maneira já consolidada ao Coordenador Líder.

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

Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, os pedidos de reserva enviados pelos Investidores serão alocados pelo Coordenador Líder, de maneira que poderá haver rateio a ser operacionalizado de forma discricionária pelo Coordenador Líder.

O Coordenador Líder poderá realizar a alocação dos CRI levando em consideração relações de natureza comercial ou estratégica, tanto do próprio Coordenador Líder como da Emissora e/ou das Devedoras, tendo em vista o público-alvo da Oferta.

O resultado da colocação acima será informado a cada Investidor, pela respectiva instituição participante, 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.

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 ("Prazo Máximo de Colocação").

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

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pelo respectivo sistema em que a ordem será liquidada.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO.

8.6. Formador de mercado;

Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Securitizadora e às Devedoras 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. Apesar da recomendação do Coordenador Líder, formalizada no Contrato de Distribuição, a Securitizadora e as Devedoras não contrataram o formador de mercado para atuar no âmbito da Oferta.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver; e

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

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

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

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados;

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

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

Os Créditos Imobiliários gozarão das Garantias e não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do Termo de Securitização.

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

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

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

Caso a Securitizadora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado dos CRI, referida 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.

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

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definidas), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

Para fins deste Prospecto Preliminar, "Aplicações Financeiras Permitidas" significam aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes da Conta do Patrimônio Separado e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, quais sejam, investimentos em: **(i)** certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A+ em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País e **(ii)** cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil.

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

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

Exceto se expressamente indicado neste Prospecto, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na capa deste Prospecto, ou nas Escrituras de Emissão.

a) Número de direitos creditórios cedidos e valor total;

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários representados pelas CCI, as quais, por sua vez, representam os Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures.

1) Serão emitidas 204.100 (duzentas e quatro mil e cem) Debêntures pela Continente, sendo **(a)** no mínimo 164.850 (cento e sessenta e quatro mil oitocentos e cinquenta) Debêntures Primeira Série Continente; e **(b)** no máximo 39.250 (trinta e nove mil duzentos e cinquenta) Debêntures Segunda Série Continente, sendo certo que o somatório das Debêntures Primeira Série Continente e Debêntures Segunda Série Continente, não excederá 204.100 (duzentas e quatro mil e cem) Debêntures da Continente. A quantidade de Debêntures da Continente efetivamente alocada em cada série será definida por meio do Procedimento de *Bookbuilding,* observando o Sistema de Vasos Comunicantes.

   O Valor Total da Emissão da Continente será de R$204.100.000,00 (duzentos e quatro milhões e cem mil reais), na Data de Emissão, sendo: **(a)** no mínimo R$164.850.000,00 (cento e sessenta e quatro milhões oitocentos e cinquenta mil reais), no âmbito das Debêntures Primeira Série Continente; e **(b)** no máximo R$39.250.000,00 (trinta e nove milhões duzentos e cinquenta mil reais), no âmbito das Debêntures Segunda Série Continente, sendo certo que o somatório das Debêntures da Continente, não excederá R$204.100.000,00 (duzentos e quatro milhões e cem mil reais). O valor efetivamente alocado nas Debêntures da Continente de cada série será definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding,* observando o Sistema de Vasos Comunicantes.

2) Serão emitidas 55.900 (cinquenta e cinco mil e novecentas) Debêntures pela Nações, sendo **(a)** no mínimo 45.150 (quarenta e cinco mil e cento e cinquenta) Debêntures Primeira Série Nações; e **(b)** no máximo 10.750 (dez mil e cento e cinquenta) Debêntures Segunda Série Nações, sendo certo que o somatório das Debêntures Primeira Série Nações e Debêntures Segunda Série Nações, não excederá 55.900 (cinquenta e cinco mil e novecentas) Debêntures da Nações. A quantidade de Debêntures da Nações efetivamente alocada em cada série será definida por meio do Procedimento de *Bookbuilding,* observando o Sistema de Vasos Comunicantes.

   O Valor Total da Emissão da Nações será de R$55.900.000,00 (cinquenta e cinco milhões e novecentos mil reais), na Data de Emissão, sendo: **(a)** no mínimo R$45.150.000,00 (quarenta e cinco milhões e cento e cinquenta mil reais), no âmbito das Debêntures Primeira Série Nações; e **(b)** no máximo R$10.750.000,00 (dez milhões e setecentos e cinquenta mil reais), no âmbito das Debêntures Segunda Série Nações, sendo certo que o somatório das Debêntures da Nações, não excederá R$55.900.000,00 (cinquenta e cinco milhões e novecentos mil reais). O valor efetivamente alocado nas Debêntures da Nações de cada série será definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding,* observando o Sistema de Vasos Comunicantes

b) Taxa de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos;

Atualização Monetária das Debêntures Primeira Série. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série não será atualizado monetariamente.

Atualização Monetária das Debêntures Segunda Série. O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures Segunda Série será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), desde a primeira Data de Integralização até a data de seu efetivo

pagamento ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série" e "Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série", respectivamente). A Atualização Monetária das Debêntures Segunda Série será calculada conforme a fórmula abaixo.

VNa = VNe x C

onde:

VNa= Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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:

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

NIK = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização. O mês de atualização refere-se a data de cálculo da debênture;

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

dup = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade ou a última data de aniversário dos CRI da Segunda Série e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro;

dut = número de Dias Úteis contados entre a última e a próxima data de aniversário dos CRI da Segunda Série, sendo "dut" um número inteiro.

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

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

(ii) Considera-se "data de aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente;

(iii) Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas do CRI Segunda Série;

(iv) O fator resultante da expressão: $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

(vi) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o "pro rata" do último Dia Útil anterior.

Remuneração das Debêntures Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série ou o Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias das Taxas DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI") acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com a fórmula prevista abaixo, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, desde a primeira Data de Integralização, inclusive, ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série, inclusive, até a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série imediatamente subsequente, exclusive, ou a Data de Vencimento das Debêntures Primeira Série, exclusive, conforme o caso que por sua vez serão calculados pela fórmula a seguir ("Remuneração das Debêntures Primeira Série").

O cálculo da Remuneração das Debêntures Primeira Série obedecerá à seguinte fórmula:

J = VNe x (Fator de Juros – 1)

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures Primeira Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Fator Juros = (FatorDI x FatorSpread)

FatorDI = produtório das Taxas DI, da data de início de capitalização, inclusive, até a data de cálculo da Remuneração das Debêntures Primeira Série exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n_{di} = número total de Taxas DI consideradas no cálculo do ativo, sendo n_{di} um número inteiro.

TDI_k = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, considerando sempre a Taxa DI divulgada até no 2º (segundo) Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Por exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 10, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 08, considerando que os dias 08, 09 e 10 são Dias Úteis;

Fator Spread = Fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme a seguinte fórmula:

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

onde:

spread = 0,5500; e

n = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização das debêntures da Primeira Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, no caso dos demais Períodos de Capitalização, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), 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.

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

(v) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

Observado o disposto na abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures Primeira Série previstas no Termo de Securitização, a Taxa DI, conforme aplicável, não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre as Devedoras e/ou os Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI dos CRI e às Debêntures Primeira Série, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial, para deliberar, em comum acordo com as Devedoras e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI Primeira Série, e consequentemente dos CRI da Primeira Série, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, nos termos da Cláusula 8 das Escrituras de Emissão da Primeira Série, a realização da assembleia geral de debenturistas, dependerá da realização da Assembleia Especial, nos termos previstos no Termo de Securitização, que definirá por aprovação de Titulares de CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o novo parâmetro de remuneração dos CRI a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures Primeira Série a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures Primeira Série e consequentemente das Debêntures Primeira Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativa às Debêntures Primeira Série, previstas no Termo de Securitização, será utilizado, para apuração da Taxa DI o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e às Devedoras quando

da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI Primeira Série e consequentemente às Debêntures Primeira Série. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial, referida assembleia perderá o seu escopo e será cancelada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures Primeira Série, previstas no Termo de Securitização.

Caso, na Assembleia Especial prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures Primeira Série, e consequentemente dos CRI da Primeira Série entre a Emissora e as Devedoras, os Titulares de CRI, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI da Primeira Série em Circulação em primeira ou segunda convocação, as Devedoras deverão resgatar a totalidade dos CRI Primeira Série em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial prevista acima ou na respectiva Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração dos CRI, calculada pro rata temporis desde a Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

c) Prazos de vencimento dos créditos;

Ressalvadas as hipóteses, de resgate antecipado das Debêntures, nos termos das Escrituras de Emissão, o prazo: (i) das Debêntures Primeira Série será de 2.194 (dois mil cento e noventa e quatro) dias, contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2031 ("Data de Vencimento das Debêntures Primeira Série"); e (ii) das Debêntures Segunda Série será de 3.657 (três mil seiscentos e cinquenta e sete) dias, contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2035 ("Data de Vencimento das Debêntures Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures Primeira Série, a "Data de Vencimento das Debêntures").

d) Períodos de amortização;

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos nas Escrituras de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será amortizado conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V das Escrituras de Emissão.

e) Finalidade dos créditos; e

Nos termos da Cláusula 4.1 das Escrituras de Emissão e da Seção "*3. Destinação dos Recursos*" deste Prospecto, os recursos líquidos a serem captados pelas Devedoras com a emissão das Debêntures serão destinados, em sua integralidade, para o pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento, reforma, vitalização, manutenção e expansão nos empreendimentos Continente e Nações, incluindo investimentos em salões comerciais, *allowance* para lojistas, obras de satelitização e benfeitorias, descritos no Anexo I das Escrituras de Emissão. ("Destinação dos Recursos" e "Empreendimentos Lastro", respectivamente) e o cronograma indicativo da destinação dos recursos previsto no Anexo I das Escrituras de Emissão, até a Data de Vencimentos dos CRI, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado das Debêntures ou, ainda, o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, as obrigações das Devedoras referentes à Destinação dos Recursos e do Agente Fiduciário com relação a verificação da Destinação dos Recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI ou até a integral Destinação dos Recursos ser efetivada, caso a integral Destinação dos Recursos ocorra anteriormente à Data de Vencimento dos CRI.

f) Descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos.

Os Créditos Imobiliários contarão com as Garantias, conforme item 2.6 da Seção "*2. Principais Características da Oferta*".

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 ocorrerá cessão dos Créditos Imobiliários considerando que as Debêntures serão integralmente subscritas pela Securitizadora, por meio da assinatura de Boletim de Subscrição das Debêntures.

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

Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, oriundos das Debêntures, são devidos unicamente, em sua integralidade, pelas Devedoras, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) pelas Devedoras, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA.

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

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

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

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

Nos termos das Escrituras de Emissão, os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos das Escrituras de Emissão, serão realizados pela Emissora, mediante crédito a ser realizado exclusivamente na respectiva Conta do Patrimônio Separado na respectiva data de pagamento prevista nas Escrituras de Emissão.

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral. Conforme definido no Termo de Securitização, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários e ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pelas Devedoras, nos termos do Termo de Securitização e das Escrituras de Emissão, serão depositados na respectiva data de pagamento prevista no Anexo III do Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos das Escrituras de Emissão. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até a referida data, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador dos CRI, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares de CRI, devidos por força do Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e as Devedoras serão responsabilizadas pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs 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 de CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs; (ii) a apuração e informação às Devedoras e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pelas Devedoras; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado dos CRI.

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

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.

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

Nos termos da Cláusula 10.1 das Escrituras de Emissão, correrão por conta das Devedoras todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão 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 dos CRI e do Banco Liquidante, do auditor independente registrado na CVM, da(s) agência(s) de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e à Operação de Securitização.

Sem prejuízo do disposto nas Escrituras de Emissão e no Termo de Securitização, as despesas listadas na Cláusula 10.2 das Escrituras de Emissão, sem prejuízo do disposto na Cláusula 21.1 do Termo de Securitização e na Cláusula 10.1 das Escrituras de Emissão (em conjunto, "Despesas") serão arcadas da seguinte forma: (i) os valores referentes às despesas iniciais da Oferta dos CRI listadas na tabela constante do Anexo VIII do Termo de Securitização ("Despesas *Flat*") serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento do preço de integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização, e (ii) as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas ("Despesas Recorrentes"), observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas, por recursos do Patrimônio Separado dos CRI.

Nos termos da Cláusula 10.4.1 das Escrituras de Emissão e da Cláusula 21.6 do Termo de Securitização, a Securitizadora descontará do preço de integralização das Debêntures um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente ao valor necessário para o pagamento das Despesas Recorrentes relativas ao período de 12 (doze) meses subsequentes ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente ao valor das próximas 12 (doze) parcelas das Despesas ("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 as Devedoras somente receberão qualquer quantia referente ao preço de integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá enviar notificação neste sentido para as Devedoras, solicitando a sua recomposição, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures. Nos termos das Escrituras de Emissão, as Devedoras deverão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores, com recursos próprios, necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e as Devedoras não efetuem diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI.

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

Caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da operação de securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento das Devedoras, ou somente se (i) as Devedoras não efetuem tal pagamento, e (ii) os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da operação de securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim.

Nos termos do Termo de Securitização e das Escrituras de Emissão, em nenhuma hipótese a Securitizadora arcará as Despesas com recursos próprios.

Os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, nos termos da Cláusula 20 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 serão acrescidas à dívida das Devedoras no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a Ordem de Pagamentos de recursos prevista no Termo de Securitização e conforme abaixo:

(i) despesas devidas e de responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI;

(ii) pagamento de Encargos Moratórios eventualmente devidos;

(iii) recomposição do Fundo de Despesas;

(iv) pagamento da Remuneração dos CRI;

(vi) amortização dos CRI; e

(vii) pagamento decorrente de Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária Obrigatória Facultativa dos CRI ou resgate antecipado nos termos do Termo de Securitização.

Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, 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 com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

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

Adicionalmente, nos termos da Cláusula 19.3 do Termo de Securitização, incumbe ao Agente Fiduciário, dentre outros, proteger os direitos e interesses dos Titulares de 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 e comunicar aos

Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI previstas no Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento.

Encargos Moratórios: Nos termos da Cláusula 6.26 das Escrituras de Emissão, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pelas Devedoras à Securitizadora nos termos das Escrituras de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento).

Prorrogação dos Prazos: Nos termos da Cláusula 6.25 das Escrituras de Emissão, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nas Escrituras de Emissão 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.

Tributos. Nos termos da Cláusula 6.28 das Escrituras de Emissão, as Devedoras serão responsáveis pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma das Escrituras de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures ("Tributos"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pelas Devedoras em virtude das Debêntures serão suportados pelas Devedoras, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre tais pagamentos, de forma que a Securitizadora sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nas Escrituras de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos nas Escrituras de Emissão, as Devedoras serão responsáveis pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, as Devedoras deverão acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Emissora será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, podendo optar, a seu critério, pelo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI.

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;

Os Créditos Imobiliários são representados pelas Debêntures e devidos pelas Devedoras. Nesse contexto as Devedoras emitiram as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado dos CRI, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las.

Assim, para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas Demonstrações Financeiras das Devedoras relativas aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta: (i) não houve qualquer inadimplemento, perda, relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pelas Devedoras, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data da Oferta; e (ii) não houve qualquer pré-pagamento relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pelas Devedoras, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data Oferta.

Além das Debêntures a serem utilizadas como lastro para os CRI, existe em 31 de outubro de 2025 o saldo devedor no valor de: (i) R$ 114.628.923,93 (cento e quatorze milhões, seiscentos e vinte e oito mil, novecentos e vinte e três reais e noventa e três centavos) em debêntures (circulante e não circulante) de emissão da Continente; e (ii) R$ 53.756.286,90 (cinquenta e três milhões, setecentos e cinquenta e seis mil, duzentos e oitenta e seis reais e noventa centavos) em debêntures (circulante e não circulante) de emissão da Nações.

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

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

Adicionalmente, para fins do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE de 1º de janeiro de 2021, e observado o disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160 não houve qualquer inadimplemento, perda, relativo a todo e qualquer título de dívida emitido por cada uma das Devedoras, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data da Oferta;

Adicionalmente, a Securitizadora indica que pôde verificar que, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, aproximadamente 2,60% (dois inteiros e sessenta centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do Coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e o Coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais;

Não obstante os melhores esforços da Securitizadora, das Devedoras, da Fiadora, da Garantidora, do Coordenador Líder e do Agente Fiduciário para apurar as informações constantes do item 10.6 acima, buscando o atendimento ao item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Securitizadora, as Devedoras, a Fiadora, a Garantidora e o Coordenador Líder declaram, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures, adquiridos pela Securitizadora para servir de lastro à presente Emissão, e não ter obtido informações adicionais consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão e que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Nos termos do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, para maiores informações acerca dos indicadores financeiros das Devedoras e o respectivo impacto nestes com a emissão das Debêntures lastro da Emissão de CRI objeto desta Oferta, vide

o item 12.4 da Seção "*12. Informações sobre devedores ou coobrigados*" e o fator de risco "*Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento*" da Seção "*4. Fatores de Risco*" nas páginas 100 e 23 deste Prospecto Preliminar.

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;

Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures. Nos termos da Cláusula 6.21 das Escrituras de Emissão e do Termo de Securitização, as Devedoras poderão, a qualquer tempo, realizar a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, caso em que a Securitizadora deverá realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, conforme prevista no item 2.3 deste Prospecto Preliminar.

Vencimento antecipado das Debêntures. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 15.2.3 a 15.2.5 do Termo de Securitização, a Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pelas Devedoras, dos valores devidos nos termos da Cláusula 15.2.6 do Termo de Securitização, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento listados no item 10.9 abaixo, caso em que as Devedoras estarão obrigadas a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, nos termos previstos no item 2.6 "l" deste Prospecto Preliminar.

Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. Nos termos da Cláusula 6.20 das Escrituras de Emissão e da Cláusula 4.4 do Termo de Securitização, as Devedoras poderão, contados da Data de Emissão, isto é, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista e, consequentemente, dos titulares de CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial, conforme previsto no item 2.3 deste Prospecto Preliminar.

Indisponibilidade do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"). Nos termos da Cláusula 6.17.2 das Escrituras de Emissão e da Cláusula 5.3.2.2 do Termo de Securitização, em caso de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI em que tenha sido convocada assembleia geral de debenturista para deliberar sobre a nova remuneração das Debêntures e, consequentemente, a nova remuneração dos CRI, caso não haja acordo sobre a nova remuneração, as Devedoras deverão resgatar a totalidade das Debêntures em circulação, com o consequente cancelamento, caso em que a Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI, conforme previsto no item 2.3 "i)" e no item 10.1 "b)" deste Prospecto.

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

Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures. Nos termos da Cláusula 6.21.1 das Escrituras de Emissão e na Cláusula 4.5 do Termo de Securitização, as Devedoras poderão realizar a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, caso em que a Securitizadora deverá realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI., conforme prevista no item 2.3 deste Prospecto Preliminar.

Vencimento Antecipado das Debêntures. Nos termos da Cláusula 6.29.1 das Escrituras de Emissão, a Securitizadora deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 6.29.2 e 6.29.3 das Escrituras de Emissão e dispostos abaixo (cada evento, um "Evento de Inadimplemento").

Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento **automático** das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.29.4 das Escrituras de Emissão, os eventos abaixo ("Eventos de Inadimplemento Automáticos"):

(i) inadimplemento, pelas Devedoras e/ou Fiadora, de qualquer obrigação pecuniária previstas nas Escrituras de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

(ii) decisão judicial cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo de até 15 (quinze) dias, a qual determine como inválida e/ou inexequível às Escrituras de Emissão, a Fiança, os Contratos de Garantia e/ou qualquer dos Documentos da Operação, bem como de seus aditamentos e/ou de quaisquer de suas disposições, incluindo quaisquer das obrigações estabelecidas por referidos instrumentos;

(iii) não utilização, pelas Devedoras, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente para a Destinação dos Recursos, conforme previsto nas Escrituras de Emissão;

(iv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pelas Devedoras em qualquer dos Documentos da Operação é falsa ou enganosa;

(v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pelas Devedoras, de qualquer de suas obrigações nos termos das Escrituras de Emissão ou dos demais Documentos da Operação, sem a prévia anuência, por escrito, da Debenturista, conforme deliberação dos titulares de CRI

reunidos em assembleia geral, observado o disposto no Termo de Securitização;

(vi) (a) liquidação, dissolução ou extinção das Devedoras e/ou da Garantidora; (b) decretação de falência das Devedoras e/ou da Garantidora e/ou das sociedades controladas pelas Devedoras cujo resultado represente 10% (dez por cento) ou mais do EBITDA (conforme definido nas Escrituras de Emissão) das Devedoras ("Controladas Relevantes"); (c) pedido de autofalência formulado pelas Devedoras e/ou Controladas Relevantes; (d) pedido de falência das Devedoras e/ou Controladas Relevantes, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal ou, em não havendo, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias; (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial das Devedoras e/ou Controladas Relevantes, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido; e (f) requerimento pelas Devedoras de pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei 11.101"), ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência previstos neste item (f) conforme previsto no parágrafo 12 do artigo 6º da Lei 11.101, formulado pelas Devedoras, por qualquer Controladora e/ou Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(vii) transformação da forma societária da Emissora de sociedade por ações para sociedade limitada ou outra forma societária, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(viii) declaração de vencimento antecipado de qualquer das obrigações de natureza financeira a que estejam sujeitam as Devedoras e/ou a Fiadora e/ou a Garantidora e/ou suas controladas (ainda que na condição de garantidora), assim entendidas as dívidas contraídas pelas Devedoras e/ou a Fiadora e/ou a Garantidora e/ou suas controladas (ainda que na condição de garantidora) por meio de operações no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional (inclusive operações de securitização e/ou perante instituições financeiras), em valor, individual ou agregado: (a) para a Almeida Junior, igual ou superior a R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais); e (b) para a Garantidora e/ou para as Devedoras, igual ou superior a: R$7.000.000,00 (sete milhões de reais); em ambos os casos, atualizados anualmente a partir da Data de Emissão pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

(ix) distribuição e/ou pagamento, pelas Devedoras, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas das Devedoras caso as Devedoras estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias e/ou descumprindo o índice financeiro ou o limite de endividamento estabelecido nas Escrituras de Emissão e/ou nos Documentos da Operação, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social das Devedoras vigente na Data de Emissão;

(x) concessão pelas Devedoras, pela Fiadora e pela Garantidora, a partir da Data de Emissão, de mútuos e/ou empréstimos para quaisquer sociedades, exceto se (a) previamente autorizado pela Emissora, conforme deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral; (b) envolver as Devedoras, a Garantidora e os seus respectivos condomínios, fundos de promoção e/ou lojistas, em volume individual de até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) em cada exercício social, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA; (c) entre as Devedoras e a Almeida Junior, para possibilitar o atendimento às obrigações previstas no item (xxxiv) da Cláusula 7.1. das Escrituras de Emissão; e (d) entre a Almeida Junior e as suas controladas diretas. Exclusivamente para os mútuos da Almeida Junior e suas Afiliadas (não incluindo suas controladas diretas), serão permitidos ajustes nas condições de prazo, parcelas de pagamento e/ou repactuação de taxa dos mútuos e/ou empréstimos existentes na Data de Emissão, desde que não impliquem na concessão de novos mútuos;

(xi) invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia das Escrituras de Emissão (e/ou de qualquer de suas disposições), e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;

(xii) questionamento judicial, pelas Devedoras, controladas ou por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Emissora ("Controladora" ou "Controladoras"), ou qualquer parte relacionada das Devedoras ou de seus acionistas, de qualquer disposição das Escrituras de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;

(xiii) não constituição e/ou formalização das garantias reais, por meio da celebração do dos Contratos de Garantia, bem como a realização dos registros e demais formalidades necessárias, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis; ou

(xiv) Falta de recomposição do Fundo de Despesas.

Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.29.3 das Escrituras de Emissão qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento ("Eventos de Inadimplemento Não Automáticos"):

(i) inadimplemento, pelas Devedoras, de qualquer obrigação não pecuniária, principal ou acessória, prevista nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação enviada pela Securitizadora, observado o prazo de cura específico para cada obrigação não pecuniária caso haja;

(ii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pelas Devedoras em qualquer dos Documentos da Operação é incorreta, inconsistente ou incompleta;

(iii) não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas pelos órgãos competentes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pelas Devedoras no Imóvel Garantia, exceto no que se referir (a) às autorizações e/ou licenças em processo tempestivo de renovação; e/ou (b) às autorizações e/ou licenças que estejam sendo discutidas de boa-fé pelas Devedoras, nas esferas judicial ou administrativa, desde que tempestivamente interpostos os recursos cabíveis e, em qualquer caso, obtido efeito suspensivo do ato em questão em até 30 (trinta) Dias Úteis;

(iv) mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, do controle societário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) das Devedoras de forma que seus atuais Controladores: (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, inclusive em decorrência de incorporação ou alienação de ações, direta ou indiretamente, das Devedoras, ou ainda a incorporação, fusão ou cisão das Devedoras ("Alteração de Controle"), exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto no Termo de Securitização; ou (c) deixem por qualquer motivo de exercer o seu controle societário efetivo em decorrência de oferta pública inicial de ações;

(v) cisão, fusão, incorporação ou qualquer outra forma de reorganização societária que envolvam as Devedoras e/ou a Garantidora, exceto se: (a) obtida anuência prévia da Securitizadora, conforme orientação prévia dos titulares de CRI; (b) tal reorganização societária envolver as Devedoras e/ou a Garantidora, e/ou qualquer sociedade da qual, nesta data, as Devedoras e/ou a Garantidora sejam Controladas, direta ou indiretamente; (c) se referida reorganização não resultar em uma Alteração de Controle indireto das Devedoras e/ou da Garantidora; ou (d) for necessário para segregar a área de até 18.430,90 m2 (dezoito mil, quatrocentos e trinta inteiros e noventa centésimos de metros quadrados) ("Área Menor") de propriedade do Norte Shopping a parceiros investidores, desde que (1) não incorra na redução da área bruta locável do Norte Shopping; e (2) o LTV seja atendido;

(vi) amortização de ações de emissão das Devedoras ou reembolso de ações de acionistas das Devedoras, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido das Devedoras (tendo por base as mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas das Devedoras, caso as Devedoras estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias e/ou descumprindo índice financeiro ou o limite de endividamento estabelecidos nas Escrituras de Emissão e/ou dos Documentos da Operação, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto no Termo de Securitização;

(vii) alteração do objeto social das Devedoras, conforme disposto nas Escrituras de Emissão, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se:

(a) previamente autorizado pela Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto no Termo de Securitização; ou

(b) não resultar em alteração da atividade principal das Devedoras;

(viii) inadimplemento, pelas Devedoras e/ou pela Fiadora e/ou pela Garantidora, de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra as Devedoras, em valor individual, para a Garantidora e/ou Fiadora e/ou Devedoras, igual ou superior: (a) para a Almeida Junior, igual ou superior a R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais); e (b) para a Garantidora e/ou para as Devedoras, igual ou superior a R$7.000.000,00 (sete milhões de reais); em ambos os casos, atualizados anualmente a partir da Data de Emissão pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

(ix) inadimplemento (desde que não sanado no prazo de cura previsto no contrato) de qualquer das obrigações de natureza financeira a que estejam sujeitas as Devedoras e/ou a Fiadora e/ou a Garantidora e/ou suas controladas (ainda que na condição de garantidora), assim entendidas as obrigações financeiras contraídas pelas Devedoras e/ou suas controladas (ainda que na condição de garantidora) por meio de operações no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional (inclusive operações de securitização e/ou perante instituições financeiras), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a: (a)para a Almeida Junior, igual ou superior a R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais); e (b) para a Garantidora e/ou para as Devedoras, igual ou superior a R$7.000.000,00 (sete milhões de reais); em ambos os casos, atualizados anualmente a partir da Data de Emissão pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas ;

(x) protesto de títulos contra as Devedoras e/ou a Fiadora e/ou a Garantidora e/ou suas controladas (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado: (a) para a Almeida Junior, igual ou superior a R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais); e (b) para a Garantidora e/ou para as Devedoras, igual ou superior a R$7.000.000,00 (sete milhões de reais); em ambos os casos, atualizados anualmente a partir da Data de Emissão pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de intimação do protesto, tiver sido validamente comprovado à Securitizadora que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s) ou tenha sido apresentada garantia em juízo, aceita pelo poder judiciário;

(xi) vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar, ainda que fiduciariamente: (a) os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, enquanto estiverem sujeitos à Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; ou (b) as ações de emissão da Garantidora, enquanto as Debêntures estiverem vigentes; em qualquer caso, sem o prévio consentimento escrito da Securitizadora;

(xii) exceto em relação às matérias previstas no item (xvi) abaixo, decisão judicial, ainda que em primeira instância, proferida em decorrência de ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) contra as Devedoras, a Fiadora, conforme aplicável, e/ou suas controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), Controladoras (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, diretores e agindo em nome de tais empresas, em decorrência de condutas relacionadas à violação da legislação trabalhista e previdenciária em vigor, e/ou da legislação ambiental em vigor, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, bem como as demais legislações e regulamentações ambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde à segurança ocupacional e ao meio ambiente ("Legislação Socioambiental");

(xiii) descumprimento, pelas Devedoras, pela Fiadora e/ou suas controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), Controladoras (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, executivos e agindo em nome de tais empresas, da legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil (exceto na condição de menor aprendiz), incentivo à prostituição e/ou da legislação relativa a não utilização de mão de obra em condições análogas as de escravo ("Legislação de Proteção Social");

(xiv) violação ou indícios de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido), conforme aplicáveis, pelas Devedoras, suas Controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), Controladoras (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, diretores e agindo em nome de tais empresas , e eventuais subcontratados, bem como caso tais pessoas constem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(xv) questionamento judicial, por terceiros, acerca da validade, exequibilidade ou eficácia das Escrituras de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, desde que não seja defendido pelas Devedoras em 15 (quinze) Dias Úteis, prorrogáveis por igual prazo, da data de citação válida ou no prazo processual aplicável, o que for maior;

(xvi) redução de capital social das Devedoras e/ou das Fiadoras e/ou da Garantidora, exceto se:

(a) previamente autorizado pela Debenturista, conforme deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto no Termo de

Securitização, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações; ou

(b) realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;

(c) decorrente de cisão ou outra forma de reorganização societária autorizada na forma das Escrituras de Emissão;

(d) possibilitar o atendimento às obrigações previstas no item (xxxiv) da Cláusula 7.1. das Escrituras de Emissão; ou

(e) para a Fiadora, caso cumulativamente, com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Fiadora: o (i) capital social da Fiadora, após a redução, não seja inferior a R$ 348.293.000,00 (trezentos e quarenta e oito milhões e duzentos e noventa e três mil reais); e (ii) índice Dívida Líquida/Patrimônio Líquido, após a redução de capital, não seja superior a 62,90% (sessenta e dois inteiros e noventa centésimos por cento).

(xvii) não atendimento do ICSD, por 2 (duas) datas de verificação consecutivas ou por 3 (três) datas de verificação não-consecutivas em um período de 12 (doze) meses, nos termos da Cláusula 2.2.5 do Contrato de Cessão Fiduciária;

(xviii) caso, após a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, não haja o atendimento do LTV, nos termos previstos no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel; e

(xix) observado o disposto nas Escrituras de Emissão, caso as Devedoras incorra em qualquer endividamento, inclusive por meio da celebração de contratos de natureza financeira e da emissão de títulos e valores mobiliários, cujo valor, individualmente ou em conjunto, supere o montante de **(1)** antes da conclusão do resgate da totalidade dos certificados de recebíveis imobiliários da 114ª, 115ª e 124ª Séries da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização ("CRI Joinville"): R$1.225.000.000,00 (um bilhão e duzentos e vinte e cinco milhões reais), devidamente atualizado pela variação positiva do IPCA, a partir de 23 de setembro de 2021 ("Dívida Líquida Máxima Pré-Resgate"); ou **(2)** após a conclusão do resgate da totalidade dos CRI Joinville: R$1.250.000.000,00 (um bilhão e duzentos e cinquenta milhões reais), devidamente atualizado pela variação positiva do IPCA, a partir de 23 de setembro de 2021 ("Dívida Líquida Máxima Pós-Resgate"). Sendo certo que, o montante **(a)** Dívida Líquida Máxima Pré-Resgate poderá ser excedido desde que o índice Dívida Líquida/EBITDA seja menor ou igual 4,75 (quatro inteiros e setenta e cinco centésimos) vezes ("Índice Financeiro Pré-Resgate"), ou **(b)** Dívida Líquida Máxima Pós-Resgate poderá ser excedido desde que o índice Dívida Líquida/EBITDA seja menor ou igual 4,95 (quatro inteiros e noventa e cinco centésimos) vezes ("Índice Financeiro Pós-Resgate" e, em conjunto com o índice Financeiro Pré-Resgate, os "Índices Financeiros"). Os Índices Financeiros serão apurados pelas Devedoras e acompanhados pelo Agente Fiduciário.

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

Além das obrigações abaixo descritas, as obrigações (i) da Instituição Custodiante, estão descritas na Cláusula 3.6 e 3.7 do Termo de Securitização; (ii) do Escriturador dos CRI estão descritas na Cláusula 11 do Termo de Securitização; (iii) do Banco Liquidante estão descritas na Cláusula 12 do Termo de Securitização; (iv) do Auditor Independente do Patrimônio Separado estão descritas na Cláusula 13 do Termo de Securitização; e (v) do Agente Fiduciário dos CRI estão relacionadas na Cláusula 19 do Termo de Securitização.

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

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral. Conforme definido no Termo de Securitização, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários e ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pelas Devedoras, nos termos do Termo de Securitização e das Escrituras de Emissão, serão depositados na respectiva data de pagamento prevista no Anexo III ao Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos das Escrituras de Emissão. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até a referida data, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador dos CRI, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares de CRI, devidos por força do Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e as Devedoras serão responsabilizadas pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

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 ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, 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 de CRI na sede da Emissora.

Atraso no Recebimento dos Pagamentos. Sem prejuízo do disposto abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no 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 acima.

Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista no 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.

Direito ao Recebimento. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os Titulares de CRI nos termos desse Termo de Securitização e aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado

Regime Fiduciário. Na forma do artigo 2º, inciso IX da Resolução CVM 60, do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430 e nos termos do Termo de Securitização, a Emissora instituiu, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do Anexo IX do Termo de Securitização.

Nos termos do Termo de Securitização, a Emissora vinculou, 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 Imobiliários, 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 Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

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 dos CRI, 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 no Termo de Securitização, se aplicável.

O Patrimônio Separado dos CRI, 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.

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.

Administração do Patrimônio Separado dos CRI. A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado dos CRI, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

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

O Patrimônio Separado dos CRI: (a) responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado dos CRI identificadas na Cláusula 21 do Termo de Securitização, pelos respectivos custos e obrigações tributárias, conforme previsto no Termo de Securitização; (b) está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, observado o disposto abaixo e na Cláusula 17.6.1 do Termo de Securitização; e (c) não é passível de constituição de garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto no Termo de Securitização.

Não obstante o disposto no § 4º do artigo 27 da Lei 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado dos CRI 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.

Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos créditos do Patrimônio Separado dos CRI.

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

Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares de CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado dos CRI 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.

Na hipótese prevista acima, os recursos captados estão sujeitos Regime Fiduciário dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado dos CRI, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares de CRI.

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

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

Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida 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.

Nos termos do artigo 50, § 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (i) da Cláusula 20.2 do Termo de Securitização, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado dos CRI, será 31 de dezembro de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 31 de dezembro de 2025.

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;

Não obstante o disposto na Cláusula 19.3 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação dos Documentos Comprobatórios, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos Comprobatórios, conforme aplicável.

Nos termos das Escrituras de Emissão e dos Contratos de Garantia, ficou certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Cessão Fiduciária de Recebíveis e da Alienação Fiduciária de Imóvel, podendo a Securitizadora, quando aplicável, excetuar ou excutir todas ou cada uma delas indiscriminadamente, para os fins de amortizar ou quitar as Obrigações Garantidas.

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

Liquidação do Patrimônio Separado

Caso seja verificada a ocorrência de insolvência pela Emissora, ou qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado dos CRI e promover a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, na hipótese de a Assembleia Especial deliberar sobre tal liquidação, sendo os eventos listados no item "p)" da Seção 2.6 deste Prospecto.

Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos listados no item "p)" da Seção 2.6 deste Prospecto, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial. A Assembleia Especial deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora.

O quórum requerido para deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado dos CRI será a maioria dos Titulares de CRI em Circulação presentes na Assembleia de Titulares de CRI, em primeira ou em segunda convocação. O quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, por sua vez, será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado dos CRI, conforme §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.

Caso os Titulares de CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, por meio de dação em pagamento, das CCIs e dos eventuais Créditos do Patrimônio Separado, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de 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 de CRI, conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(a)** administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, as CCIs e os demais Créditos do Patrimônio Separado, **(b)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, das CCIs e dos demais Créditos do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, **(c)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e **(d)** transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, as CCIs e os demais Créditos do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados no item "p)" da Seção 2.6 deste Prospecto.

Na ocorrência de um dos eventos listados no item "p)" da Seção 2.6 deste Prospecto e observado o disposto no Artigo 31, parágrafo 1º, da Lei 14.430, o Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI aos seus titulares nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial prevista acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses previstas nos itens (i) e (ii) retro, os Titulares de CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil").

A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado dos CRI não dará causa à declaração de falência do Patrimônio Separado dos CRI nos termos do artigo 30 da Lei 14.430, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI.

A Assembleia Especial prevista acima deverá ser convocada na forma na forma prevista no Termo de Securitização com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência em primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada **(a)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou **(b)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430 e os artigos 26, parágrafo 1º, e 28 da Resolução CVM 60.

Na Assembleia Especial prevista acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, nos termos do parágrafos 5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.430, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

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

Tais procedimentos estão descritos no item "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" subitem "eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento" da seção "Destinação de recursos", na página 16 deste Prospecto Preliminar.

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

Uma via original emitida eletronicamente (formato .pdf) da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, 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 será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios, dos créditos, bens e direitos vinculados à, sendo certo que poderá contratar os serviços de depositário para tais documentos, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

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.

Nos termos da declaração constante do Anexo II do Termo de Securitização, a Instituição Custodiante realizará a custódia das Escrituras de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI, do Termo de Securitização, bem como eventuais aditamentos.

Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao Termo de Securitização, as Devedoras obrigam-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente (formato .pdf) do aditamento para fins de custódia.

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos documentos comprobatórios dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão.

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

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

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

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs 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 de CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs; (ii) a apuração e informação às Devedoras e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pelas Devedoras; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

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

Não serão praticadas taxas de desconto pela Securitizadora na aquisição dos Créditos Imobiliários.

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pelas Devedoras, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento), cujas características estão descritas na seção "*12. Informações sobre devedores ou coobrigados"* abaixo.

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

Não aplicável, tendo em vista que não se tratam de direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos.

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios;

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é concentrado em um único devedor.

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;

Tendo em vista que o lastro dos CRI é representado integralmente pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, o nível de concentração dos Créditos Imobiliários é de 100% (cem por cento) em relação às Devedoras.

Nome da Devedora	**GC PARTICIPAÇÕES S.A.**
Tipo Societário	Sociedade anônima fechada.
Características Gerais do Negócio	Compra e venda de imóveis próprios, aluguel de imóveis próprios, atividades de consultoria em gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica, outras sociedades de participação, exceto holdings, estacionamento de veículos.
Natureza dos Direitos Creditórios Cedidos	Os direitos creditórios são oriundos, em sua totalidade, de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional, em 02 (duas) séries, para colocação privada, emitidas pela Continente. **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 Continente e pela Nações, em conjunto as Devedoras, sujeitos a Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo e Vencimento Antecipado. **Os eventos descritos acima podem ser identificados nas páginas 87 deste Prospecto.**

Nome da Devedora	**NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.**
Tipo Societário	Sociedade anônima fechada.
Características Gerais do Negócio	Compra e venda de imóveis próprios, estacionamento de veículos, participação em outras sociedades de participação, exceto holdings, aluguel de imóveis próprios, atividades de consultoria em gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica.
Natureza dos Direitos Creditórios Cedidos	Os direitos creditórios são oriundos, em sua totalidade, de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional, em 02 (duas) séries, para colocação privada, emitidas pela Nações. **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 Continente e pela Nações, em conjunto as Devedoras, sujeitos a Amortização Extraordinária Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo e Vencimento Antecipado. **Os eventos descritos acima podem ser identificados nas páginas 87 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 das Devedoras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto. Adicionalmente, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Fiadora, relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023 e as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Fiadora, relativa ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, também se encontram incorporadas por referência ao presente Prospecto.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras das Devedoras, veja a Seção *"15. Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos"* deste Prospecto, na página 123 deste Prospecto.

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

Capitalização das Devedoras

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Continente, composta por seus empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e patrimônio líquido, e indicam (i) na coluna "Saldo Histórico" a posição em 31 de dezembro de 2024; (ii) na coluna "Saldo Ajustado", a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Continente estima receber com a Oferta, no montante de R$ 198.685.835,48 (cento e noventa e oito milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e trinta e cinco reais e quarenta e oito centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto.

As informações abaixo referentes à coluna "Saldo Histórico", foram extraídas das demonstrações financeiras da Continente, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, anexas a este Prospecto, e devem ser lidas em conjunto.

		Em 31 de dezembro de 2024	
	(em milhares de reais)	**Saldo Histórico**	**Saldo Ajustado(2)**
	Empréstimos e Financiamentos - Circulante	22.537	22.537
	Empréstimos e Financiamentos – Não Circulante	108.450	307.136
	Patrimônio Líquido	368.579	368.579
1	**Total da Capitalização**	**499.566**	**698.252**

(1) O total da capitalização é a soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e o patrimônio líquido da Continente. Ressalta-se que esta definição pode variar de acordo com outras sociedades.

(2) Os saldos ajustados para refletir os recursos líquidos que a Continente estima receber com a Oferta, no montante de R$198.685.835,48 (cento e noventa e oito milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e trinta e cinco reais e quarenta e oito centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto.

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Nações, composta por seus empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e patrimônio líquido, e indicam (i) na coluna "Saldo Histórico" a posição em 31 de dezembro de 2024; (ii) na coluna "Saldo Ajustado", a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Nações estima receber com a Oferta, no montante de R$54.417.139,66 (cinquenta e quatro milhões, quatrocentos e dezessete mil, cento e trinta e nove reais e sessenta e seis centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto.

As informações abaixo referentes à coluna "Saldo Histórico", foram extraídas das demonstrações financeiras da Nações, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, anexas a este Prospecto, e devem ser lidas em conjunto.

		Em 31 de dezembro de 2024	
	(em milhares de reais)	**Saldo Histórico**	**Saldo Ajustado(2)**
	Empréstimos e Financiamentos - Circulante	4.072	4.072
	Empréstimos e Financiamentos – Não Circulante	51.998	106.415
	Patrimônio Líquido	241.604	241.604
1	**Total da Capitalização**	**297.674**	**352.091**

(1) O total da capitalização é a soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e o patrimônio líquido da Nações. Ressalta-se que esta definição pode variar de acordo com outras sociedades.

(2) Os saldos ajustados para refletir os recursos líquidos que a Nações estima receber com a Oferta, no montante de R$54.417.139,66 (cinquenta e quatro milhões, quatrocentos e dezessete mil, cento e trinta e nove reais e sessenta e seis centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto.

Capitalização da Fiadora

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Fiadora, composta por suas debêntures (circulante e não circulante) e patrimônio líquido, e indicam na coluna (i) "Saldo Histórico" a posição em 30 de setembro de 2025; (ii) na coluna "Saldo Ajustado", a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Continente e Nações estimam receber com a Oferta, no montante de R$253.102.975,14 (duzentos e cinquenta e três milhões, cento e dois mil e novecentos e setenta e cinco reais e quatorze centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto.

As informações abaixo referentes à coluna "Saldo Histórico", foram extraídas das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Fiadora, referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* - (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como "normas contábeis IFRS"), incorporadas por referência a este Prospecto, e devem ser lidas em conjunto.

		Em 30 de setembro de 2025	
	(em milhares de reais)	**Saldo Histórico**	**Saldo Ajustado(2)**
	Debêntures - Circulante	62.994	62.994
	Debêntures – Não Circulante	1.113.200	1.366.303
	Patrimônio Líquido	1.772.931	1.772.931
1	**Total da Capitalização**	**2.949.125**	**3.202.228**

(1) O total da capitalização é a soma das debêntures (circulante e não circulante) e o patrimônio líquido da Fiadora. Ressalta-se que esta definição pode variar de acordo com outras sociedades.

(2) Os saldos ajustados para refletir os recursos líquidos que a Fiadora estima receber com a Oferta, no montante de R$253.102.975,14 (duzentos e cinquenta e três milhões, cento e dois mil e novecentos e setenta e cinco reais e quatorze centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto.

Não houve alteração relevante na capitalização das Devedoras e da Fiadora desde 31 de dezembro de 2024 e 30 de setembro de 2025, respectivamente.

Índices Financeiros das Devedoras

Os recursos líquidos que as Devedoras estimam receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 da Seção "*14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta*", na página 121 deste Prospecto) não apresentarão, na data em que as Devedoras receberem tais recursos líquidos, qualquer impacto (i) nos índices "Prazo Médio de Cobrança (em dias)", "Prazo Médio de Pagamento (em dias)", "Giro dos Ativos Fixos"; (ii) no índices "Índice de Cobertura de Juros"; e (iii) (i) nos índices "Margem Bruta", "Margem Líquida" e "Margem Ebitda".

As tabelas abaixo apresentam, **(i)** na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos calculados com base nas demonstrações financeiras das Devedoras, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024;e **(ii)** na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos no montante total de R$253.102.975,14 (duzentos e cinquenta e três milhões, cento e dois mil e novecentos e setenta e cinco reais e quatorze centavos) que as Devedoras irão captar com a emissão das Debêntures, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas no item 14.2 da Seção "*14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta*", na página 121 deste Prospecto:

(i) índices de atividade Continente

	Índice de Atividade		
	Em %, exceto quando indicado de outra forma	**Índice Efetivo**	**Índice Ajustado(5)**
1	Giro do Ativo Total	4,0%	3,1%
2	Prazo Médio de Cobrança (em dias)	101	101
3	Prazo Médio de Pagamento (em dias)	282	282
4	Giro dos Ativos Fixos	4,1%	4,1%

(1) O índice de atividade de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão (i) da receita operacional líquida do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 pelo (ii) ativo total da Continente.

(2) O Prazo Médio de Cobrança corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de contas a receber do ativo circulante e não circulante (saldo de contas a receber em 31 de dezembro de 2024 acrescido do saldo de contas a receber em 31 de dezembro de 2023 dividido por dois) pela (ii) receita operacional líquida do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de doze meses encerrados em 31 de dezembro de 2024 (365 dias).

(3) O índice do Prazo Médio de Pagamento corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de fornecedores (saldo de fornecedores em 31 de dezembro de 2024 acrescido do saldo de fornecedores em 31 de dezembro de 2023 dividido por dois) pelos (ii) custos operacionais do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de doze meses encerrados em 31 de dezembro de 2024 (365 dias).

(4) O índice de giro dos ativos fixos corresponde ao quociente da divisão da (i) receita operacional líquida do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, pelo (ii) ativo imobilizado acrescido do saldo de propriedades para investimentos da Continente em 31 de dezembro de 2024.

(5) Posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Continente estima receber com a Oferta, no montante R$198.685.835,48 (cento e noventa e oito milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e trinta e cinco reais e quarenta e oito centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto.

índices de atividade Nações

	Índice de Atividade		
	Em %, exceto quando indicado de outra forma	**Índice Efetivo**	**Índice Ajustado(5)**
1	Giro do Ativo Total	3,8%	3,3%
2	Prazo Médio de Cobrança (em dias)	158	158
3	Prazo Médio de Pagamento (em dias)	255	255
4	Giro dos Ativos Fixos	4,1%	4,1%

(1) O índice de atividade de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão (i) da receita operacional líquida do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 pelo (ii) ativo total da Nações.

(2) O Prazo Médio de Cobrança corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de contas a receber do ativo circulante e não circulante (saldo de contas a receber em 31 de dezembro de 2024 acrescido do saldo de contas a receber em 31 de dezembro de 2023 dividido por dois) pela (ii) receita operacional líquida do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de doze meses encerrados em 31 de dezembro de 2024 (365 dias).

(3) O índice do Prazo Médio de Pagamento corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de fornecedores (saldo de fornecedores em 31 de dezembro de 2024 acrescido do saldo de fornecedores em 31 de dezembro de 2023 dividido por dois) pelos (ii) custos operacionais do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de doze meses encerrados em 31 de dezembro de 2024 (365 dias).

(4) O índice de giro dos ativos fixos corresponde ao quociente da divisão da (i) receita operacional líquida do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, pelo (ii) ativo imobilizado acrescido do saldo de propriedades para investimentos da Nações em 31 de dezembro de 2024.

(5) Posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Nações estima receber com a Oferta, no montante R$54.417.139,66 (cinquenta e quatro milhões, quatrocentos e dezessete mil, cento e trinta e nove reais e sessenta e seis centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto.

(ii) índices de liquidez Continente

	Índice de Liquidez		
	Em R$ mil, exceto índices	**Índice Efetivo**	**Índice Ajustado (3)**
1	**Capital Circulante Líquido**	(16.028)	182.658
2	**Liquidez Corrente**	0,33	8,68

(1) O capital circulante líquido corresponde ao (i) ativo circulante subtraído (ii) do passivo circulante da Continente em 31 de dezembro de 2024.

(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão (i) do ativo circulante pelo (ii) passivo circulante da Continente em 31 de dezembro de 2024.

(3) Posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Continente estima receber com a Oferta, no montante de R$198.685.835,48 (cento e noventa e oito milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e trinta e cinco reais e quarenta e oito centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto.

Índices de liquidez Nações

	Índice de Liquidez		
	Em R$ mil, exceto índices	**Índice Efetivo**	**Índice Ajustado (3)**
1	**Capital Circulante Líquido**	9.791	64.208
2	**Liquidez Corrente**	3,25	15,76

(1) O capital circulante líquido corresponde ao (i) ativo circulante subtraído (ii) do passivo circulante da Nações em 31 de dezembro de 2024.

(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão (i) do ativo circulante pelo (ii) passivo circulante da Nações em 31 de dezembro de 2024.

(3) Posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Nações estima receber com a Oferta, no montante de R$54.417.139,66 (cinquenta e quatro milhões, quatrocentos e dezessete mil, cento e trinta e nove reais e sessenta e seis centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto.

(iii) índices de endividamento Continente

	Índice de Endividamento		
	Em %, exceto quando indicado de outra forma	**Índice Efetivo**	**Índice Ajustado (5)**
1	Índice de Endividamento Geral	45,6%	57,9%
2	Índice de Cobertura de Juros	147,8%	147,8%
3	Índice de Grau de Endividamento	83,7%	137,6%
4	Composição do Endividamento	7,7%	4,7%

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da soma do passivo circulante e não circulante; pelo (ii) ativo total da Continente em 31 de dezembro de 2024.

(2) O índice de cobertura de juros corresponde ao quociente da divisão (i) do lucro operacional antes do resultado financeiro do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 pelo (ii) resultado financeiro da Continente do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

(3) O índice de grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão do (i) passivo circulante acrescido do passivo não circulante pelo (ii) patrimônio líquido da Continente em 31 de dezembro de 2024.

(4) O índice de composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão do (i) passivo circulante pelo (ii) passivo total da Continente em 31 de dezembro de 2024.

(5) Posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Continente estima receber com a Oferta, no montante de R$198.685.835,48 (cento e noventa e oito milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e trinta e cinco reais e quarenta e oito centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto.

Índices de endividamento Nações

	Índice de Endividamento		
	Em %, exceto quando indicado de outra forma	**Índice Efetivo**	**Índice Ajustado (5)**
1	Índice de Endividamento Geral	34,0%	42,5%
2	Índice de Cobertura de Juros	154,3%	154,3%
3	Índice de Grau de Endividamento	51,5%	74,0%
4	Composição do Endividamento	3,5%	2,4%

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da soma do passivo circulante e não circulante; pelo (ii) ativo total da Nações em 31 de dezembro de 2024.

(2) O índice de cobertura de juros corresponde ao quociente da divisão (i) do lucro operacional antes do resultado financeiro do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 pelo (ii) resultado financeiro da Nações do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

(3) O índice de grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão do (i) passivo circulante acrescido do passivo não circulante pelo (ii) patrimônio líquido da Nações em 31 de dezembro de 2024.

(4) O índice de composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão do (i) passivo circulante pelo (ii) passivo total da Nações em 31 de dezembro de 2024.

(5) Posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Nações estima receber com a Oferta, no montante de R$54.417.139,66 (cinquenta e quatro milhões, quatrocentos e dezessete mil, cento e trinta e nove reais e sessenta e seis centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto.

(iv) Índices e medições de lucratividade Continente

	Índice de Lucratividade		
	Em %, exceto índices	**Índice Efetivo**	**Índice Ajustado (6)**
1	Margem Bruta	98,6%	98,6%
2	Margem Líquida	34,3%	34,3%
3	Margem Ebitda	113,3%	113,3%
4	Retorno Sobre Ativo Total	1,4%	1,1%
5	Retorno Sobre PL	2,5%	2,5%
	Resultado básico e diluído por ação	0,04	0,04

(1) O índice de Margem Bruta corresponde ao quociente da divisão, do (i) lucro bruto do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 pela (ii) receita operacional líquida da Continente do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

(2) O índice de Margem Líquida corresponde ao quociente da divisão do (i) lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 pela (ii) receita operacional líquida da Continente do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

(3) O índice de Margem EBITDA corresponde ao quociente da divisão da (i) do EBITDA do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 pela (ii) receita operacional líquida da Continente do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

(4) O índice de Retorno sobre Ativo Total corresponde ao quociente da divisão do (i) lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 pelo (ii) ativo total da Continente em 31 de dezembro de 2024.

(5) O índice de Retorno sobre PL corresponde ao quociente da divisão do (i) lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, pelo (ii) Patrimônio Líquido da Continente em 31 de dezembro de 2024.

(6) Posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Continente estima receber com a Oferta, no montante de R$198.685.835,48 (cento e noventa e oito milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e trinta e cinco reais e quarenta e oito centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto.

Índices e medições de lucratividade Nações

	Índice de Lucratividade		
	Em %, exceto índices	**Índice Efetivo**	**Índice Ajustado (6)**
1	Margem Bruta	88,3%	88,3%
2	Margem Líquida	36,8%	36,8%
3	Margem Ebitda	77,7%	77,7%
4	Retorno Sobre Ativo Total	1,4%	1,2%
5	Retorno Sobre PL	2,1%	2,1%
	Resultado básico e diluído por ação	0,02	0,02

(1) O índice de Margem Bruta corresponde ao quociente da divisão, do (i) lucro bruto do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 pela (ii) receita operacional líquida da Nações do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

(2) O índice de Margem Líquida corresponde ao quociente da divisão do (i) lucro líquido do exercício social encerrado 31 de dezembro de 2024 pela (ii) receita operacional líquida da Nações do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

(3) O índice de Margem EBITDA corresponde ao quociente da divisão da (i) do EBITDA do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 pela (ii) receita operacional líquida da Nações do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

(4) O índice de Retorno sobre Ativo Total corresponde ao quociente da divisão do (i) lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 pelo (ii) ativo total da Nações em 31 de dezembro de 2024.

(5) O índice de Retorno sobre PL corresponde ao quociente da divisão do (i) lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, pelo (ii) Patrimônio Líquido da Nações em 31 de dezembro de 2024.

(6) Posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Nações estima receber com a Oferta, no montante de R$54.417.139,66 (cinquenta e quatro milhões, quatrocentos e dezessete mil, cento e trinta e nove reais e sessenta e seis centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto.

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as demonstrações financeiras auditadas da Continente e da Nações, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, e em conjunto com as respectivas notas explicativas, anexas a este Prospecto.

EBITDA, Margem EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustada, das Devedoras:

O EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil divulgada pelas Devedoras em consonância com a Resolução da CVM nº 156, de 23 de junho de 2022 ("Resolução CVM 156"), conciliada com suas demonstrações financeiras, que consiste no lucro líquido (prejuízo) do exercício, acrescido do imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos, do resultado financeiro e pela despesa da depreciação e amortização.

A Margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida das Devedoras.

O EBITDA Ajustado refere-se ao EBITDA (apurado de acordo com a Resolução CVM nº 156, de 23 de junho de 2022), ajustado pelo (i) Perda com venda de participação em imóvel, (ii) Abonos linearizados e (iii) ganho/perda com valor justo sobre propriedades para investimentos.

A Margem EBITDA Ajustada é calculada pela divisão do EBITDA Ajustado pela receita operacional líquida das Devedoras.

O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada não são medidas de desempenho financeiro reconhecidas pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil (BR GAAP), nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (*IFRS Accounting Standards*), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB), tampouco representam o fluxo de caixa para os exercícios apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido do exercício, como indicadores do desempenho operacional, como indicadores de liquidez, tampouco como base para distribuição de dividendos ou outras medições de desempenho operacional ou liquidez determinadas de acordo com o BRGAAP ou o *IFRS Accounting Standards*.

O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada apresentam limitações que prejudicam a utilização como medida de lucratividade das Devedoras, na medida em que não consideram determinados custos decorrentes dos negócios das Devedoras, que podem afetar, de maneira significativa, os lucros das Devedoras, tais como despesas financeiras e despesas com amortização e depreciação. Dessa forma, O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada não devem ser considerados isoladamente, ou como indicadores substitutos para medir lucro operacional ou lucro líquido, tampouco como melhor forma de mensuração da liquidez e do fluxo de caixa das atividades operacionais.

O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada são informações adicionais às demonstrações financeiras e não devem ser utilizados em substituição aos resultados auditados ou revisados. Embora o EBITDA possua um significado padrão, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Resolução CVM 156, as Devedoras não podem garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, o EBITDA divulgado pelas Devedoras pode não ser comparável ao EBITDA e a Margem EBITDA de outras companhias que atuam no mesmo setor ou em setores diferentes, que eventualmente não utilizem a forma de cálculo de EBITDA nos termos da Resolução CVM 156.

Abaixo segue a tabela demonstrando a conciliação do EBITDA, da Margem EBITDA, do EBITDA Ajustado e da Margem EBITDA Ajustada para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro 2024, 2023 e 2022 das Devedoras:

Continente

	Exercício social encerrado em		
	31/12/2024	**31/12/2023**	**31/12/2022**
	(em milhares de R$, exceto %)		
Lucro líquido do exercício	9.349	22.841	14.551
(+) Resultado financeiro	20.585	27.390	29.409
(+) Imposto de renda e contribuição social (correntes e diferidos)	482	(30.943)	10.205
(+) Depreciação e amortização	446	425	311
EBITDA	**30.862**	**19.713**	**54.476**
Perda com venda de participação em imóvel[(1)]	-	15.506	-
Abonos linearizados[(2)]	-	-	1.194
Ganho (perda) com valor justo sobre propriedades para investimento[(3)]	1.049	2.529	(19.609)
EBITDA Ajustado	**31.911**	**37.748**	**36.061**
Receita operacional líquida	**27.243**	**33.064**	**28.860**
Margem EBITDA	**113,3%**	**59,6%**	**188,8%**
Margem EBITDA Ajustado	**117,1%**	**114,2%**	**125,0%**

(1) Impacto com a venda de participação dos shoppings, conforme destacado nas demonstrações financeiras da Continente no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, em Nota Explicativa 1b) – Venda de participação de Imóveis - Fundo AJ Malls.

(2) Abonos concedidos a lojistas diante do impacto do COVID ocorrido em 2020. Tais abonos financeiros concedidos aos lojistas, foram linearizados até o exercício de 2022 e conforme CPC 06 / IFRS 16.

(3) Impacto correspondente aos efeitos não caixa decorrentes da mensuração a valor justo desses ativos, conforme CPC 28 / IAS 40.

* Os ajustes acima feitos no EBITDA estão de acordo com a Resolução CVM nº 156, na qual é requerido que, caso a Continente opte por apresentar um EBITDA Ajustado, o mesmo deverá contemplar ajustes adicionais a fim de gerar informação quanto ao seu potencial de geração bruta futura de caixa. O ajuste tem como objetivo refletir de forma mais fiel o desempenho operacional, permitindo uma melhor comparabilidade entre períodos.

Nações

	Exercício social encerrado em		
	31/12/2024	**31/12/2023**	**31/12/2022**
	(em milhares de R$, exceto %)		
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	5.088	(15.634)	(28.383)
(+)Imposto de renda e contribuição social (correntes e diferidos)	(1.345)	(11.411)	(16.286)
(+)Resultado financeiro	6.890	10.640	10.595
(+) Depreciação e amortização	109	97	2
EBITDA	**10.742**	**(16.308)**	**(34.072)**
Perda com venda de participação em imóvel[(1)]	-	32.416	-
Abonos linearizados[(2)]	-	-	401
(Ganho) perda com valor justo sobre propriedade para investimento[(3)]	643	(1.243)	48.890
EBITDA Ajustado	**11.385**	**14.865**	**15.219**
Receita operacional líquida	**13.831**	**16.018**	**15.568**
Margem EBITDA	**77,7%**	**-101,8%**	**-218,9%**
Margem EBITDA Ajustado	**82,3%**	**92,8%**	**97,8%**

(1) Impacto com a venda de participação dos shoppings, conforme destacado nas demonstrações financeiras da Nações, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, em Nota Explicativa 1b) – Venda de participação de Imóveis - Fundo AJ Malls.

(2) Abonos concedidos a lojistas diante do impacto do COVID ocorrido em 2020. Tais abonos financeiros concedidos aos lojistas, foram linearizados até o exercício de 2022 e conforme CPC 06 / IFRS 16.

(3) Impacto correspondente aos efeitos não caixa decorrentes da mensuração a valor justo desses ativos, conforme CPC 28 / IAS 40.

* Os ajustes acima feitos no EBITDA estão de acordo com a Resolução CVM nº 156, na qual é requerido que, caso a Nações opte por apresentar um EBITDA Ajustado, o mesmo deverá contemplar ajustes adicionais a fim de gerar informação quanto ao seu potencial de geração bruta futura de caixa. O ajuste tem como objetivo refletir de forma mais fiel o desempenho operacional, permitindo uma melhor comparabilidade entre períodos.

Índices Financeiros da Fiadora

Os recursos líquidos que as Devedoras estimam receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 da Seção "14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta", na página 121 deste Prospecto) não apresentarão, na data em que as Devedoras receberem tais recursos líquidos, qualquer impacto (i) nos índices da Fiadora "Prazo Médio de Cobrança (em dias)", "Prazo Médio de Pagamento (em dias)", "Giro dos Ativos Fixos"; (ii) no índice "Índice de Cobertura de Juros"; e (iii) nos índices "Margem Bruta", "Margem Líquida" e "Margem EBITDA".

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos calculados com base nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Fiadora, relativa ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025; e (ii) na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos no montante de R$253.102.975,14 (duzentos e cinquenta e três milhões, cento e dois mil e novecentos e setenta e cinco reais e quatorze centavos) que as Devedoras irão captar com a emissão das Debêntures, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas no item 14.2 da Seção "14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta", na página 121 deste Prospecto:

Índices de atividade Fiadora

	Índice de Atividade		
	Em %, exceto quando indicado de outra forma	**Índice Efetivo**	**Índice Ajustado(5)**
1	Giro do Ativo Total LTM	6,3%	6,0%
2	Prazo Médio de Cobrança LTM (em dias)	50	50
3	Prazo Médio de Pagamento LTM (em dias)	111	111
4	Giro dos Ativos Fixos LTM	6,7%	6,7%

(1) O índice de atividade de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão (i) da receita operacional líquida dos últimos 12 (doze) meses findos em 30 de setembro de 2025 pelo (ii) ativo total em 30 de setembro de 2025 da Almeida Junior. A receita operacional líquida dos últimos 12 (doze) meses findo em 30 de setembro de 2025 é calculada por meio da soma da receita operacional líquida do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2025 e a receita operacional líquida do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 deduzida da receita operacional líquida do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024.

(2) O Prazo Médio de Cobrança corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo de contas a receber do ativo circulante e não circulante pela (ii) receita operacional líquida dos últimos 12 (doze) meses findos em 30 de setembro de 2025 (calculado por meio da soma das receitas operacionais líquidas do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2025 e as receitas operacionais líquidas do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 deduzido das receitas operacionais líquidas do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024); e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de doze meses encerrados em 30 de setembro de 2025 (365 dias).

(3) O índice do Prazo Médio de Pagamento corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo de fornecedores pelos (ii) custos operacionais dos últimos 12 (doze) meses findo em 30 de setembro de 2025 (calculado por meio da soma dos custos operacionais do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2025 e os custos operacionais do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 deduzido dos custos operacionais do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024); e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de doze meses encerrados em 30 de setembro de 2025 (365 dias).

(4) O índice de giro dos ativos fixos corresponde ao quociente da divisão da (i) receita operacional líquida dos últimos 12 (doze) meses findos em 30 de setembro de 2025 (calculado por meio da soma das receitas operacionais líquidas do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2025 e as receitas operacionais líquidas do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 deduzido das receitas operacionais líquidas do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024, pelo (ii) ativo imobilizado acrescido do saldo de propriedades para investimentos da Fiadora em 30 de setembro de 2025.

(5) Posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Fiadora estima receber com a Oferta, no montante R$253.102.975,14 (duzentos e cinquenta e três milhões, cento e dois mil e novecentos e setenta e cinco reais e quatorze centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto.

Índices de liquidez Fiadora

	Índice de Liquidez		
	Em R$ mil, exceto índices	**Índice Efetivo**	**Índice Ajustado (3)**
1	Capital Circulante Líquido	(33.332)	219.771
2	Liquidez Corrente	0,73	2,80

(1) O capital circulante líquido corresponde ao (i) ativo circulante subtraído (ii) do passivo circulante da Fiadora em 30 de setembro de 2025.

(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão (i) do ativo circulante pelo (ii) passivo circulante da Fiadora em 30 de setembro de 2025.

(3) Posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Fiadora estima receber com a Oferta, no montante de R$253.102.975,14 (duzentos e cinquenta e três milhões, cento e dois mil e novecentos e setenta e cinco reais e quatorze centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto.

Índices de endividamento Fiadora

	Índice de Endividamento		
	Em %, exceto quando indicado de outra forma	**Índice Efetivo**	**Índice Ajustado (5)**
1	Índice de Endividamento Geral	62,5%	64,4%
2	Índice de Cobertura de Juros LTM	255,2%	255,2%
3	Índice de Grau de Endividamento	166,6%	180,9%
4	Índice de Composição do Endividamento	4,1%	3,8%

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da soma do passivo circulante e não circulante; pelo (ii) ativo total da Almeida Junior Shopping Center (Consolidado) em 30 de setembro de 2025.

(2) O índice de cobertura de juros corresponde ao quociente da divisão (i) do lucro operacional antes do resultado financeiro, referente aos últimos 12 (doze) meses findos em 30 de setembro de 2025 (calculado por meio da soma do lucro operacional antes do resultado financeiro do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2025 e o lucro operacional antes do resultado financeiro do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 deduzido do lucro operacional antes do resultado financeiro do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024), pelo (ii) resultado financeiro da Fiadora, referente aos últimos 12 (doze) meses findos em 30 de setembro de 2025 (calculado por meio da soma do resultado financeiro do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2025 e o resultado financeiro do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 deduzido do resultado financeiro do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024).

(3) O índice de grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão do (i) passivo circulante acrescido do passivo não circulante pelo (ii) patrimônio líquido da Almeida Junior Shopping Center (Consolidado) em 30 de setembro de 2025.

(4) O índice de composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão do (i) passivo circulante pelo (ii) passivo total da Almeida Junior Shopping Center em 31 de setembro de 2025.

(5) Posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Nações estima receber com a Oferta, no montante de R$253.102.975,14 (duzentos e cinquenta e três milhões, cento e dois mil e novecentos e setenta e cinco reais e quatorze centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto.

Índices e medições de lucratividade Fiadora

	Índice de Lucratividade		
	Em %, exceto índices	**Índice Efetivo**	**Índice Ajustado (6)**
1	Margem Bruta LTM	95,2%	95,2%
2	Margem Líquida LTM	59,7%	59,7%
3	Margem Ebitda LTM	146,1%	146,1%
4	Retorno Sobre Ativo Total	3,8%	3,6%
5	Retorno Sobre PL	10,1%	10,1%
	Resultado básico e diluído por ação	1,38	1,41

(1) O índice de Margem Bruta corresponde ao quociente da divisão, do (i) lucro bruto da Fiadora nos últimos 12 (doze) meses findos em 30 de setembro de 2025 (calculado por meio da soma do lucro bruto do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2025 e o lucro bruto do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 deduzido do lucro bruto do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024) pela (ii) receita operacional líquida da Fiadora nos últimos 12 (doze) meses findos em 30 de setembro de 2025 (calculada por meio da soma da receita operacional líquida do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2025 e a receita operacional líquida do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 deduzida da receita operacional líquida do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024).

(2) O índice de Margem Líquida corresponde ao quociente da divisão do (i) lucro líquido da Fiadora nos últimos 12 (doze) meses findos em 30 de setembro de 2025 (calculado por meio da soma do lucro líquido do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2025 e o lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 deduzido do lucro líquido do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024) pela (ii) receita operacional líquida da Fiadora nos últimos 12 (doze) meses findos em 30 de setembro de 2025 (calculado por meio da soma da receita operacional líquida do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2025 e o receita operacional líquida do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 deduzido da receita operacional líquida do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024).

(3) O índice de Margem EBITDA corresponde ao quociente da divisão da (i) do EBITDA da Fiadora nos últimos 12 (doze) meses findos em 30 de setembro de 2025 (calculado por meio da soma do EBITDA do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2025 e o EBITDA do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 deduzido do EBITDA do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024), pela (ii) receita operacional líquida da Fiadora nos últimos 12 meses findos em 30 de setembro de 2025 (calculado por meio da soma da receita operacional líquida do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2025 e o receita operacional líquida do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 deduzido da receita operacional líquida do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024).

(4) O índice de Retorno sobre Ativo Total corresponde ao quociente da divisão do (i) lucro líquido da Fiadora nos últimos 12 (doze) meses findos em 30 de setembro de 2025 (calculado por meio da soma do lucro líquido do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2025 e o lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 deduzido do lucro líquido do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024) pelo (ii) ativo total da Fiadora em 31 de setembro de 2025.

(5) O índice de Retorno sobre PL corresponde ao quociente da divisão do (i) lucro líquido da Fiadora nos últimos 12 (doze) meses findos em 30 de setembro de 2025 (calculado por meio da soma do lucro líquido do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2025 e o lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 deduzido do lucro líquido do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024), pelo (ii) Patrimônio Líquido da Fiadora em 30 de setembro de 2025.

(6) Posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Continente estima receber com a Oferta, no montante de R$253.102.975,14 (duzentos e cinquenta e três milhões, cento e dois mil e novecentos e setenta e cinco reais e quatorze centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto.

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com (i) as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, revisadas da Fiadora, referentes ao período de 9 (nove) meses findos em 30 de setembro de 2025 e com (ii) as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, auditadas da Fiadora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, incorporadas por referência a este Prospecto.

EBITDA, EBITDA LTM, Margem EBITDA, Margem EBITDA LTM, EBITDA Ajustado, EBITDA Ajustado LTM, Margem EBITDA Ajustada e Margem EBITDA Ajustada LTM da Fiadora:

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil divulgada pelaa Fiadora em consonância com a Resolução da CVM nº 156, de 23 de junho de 2022 ("Resolução CVM 156"), conciliada com suas demonstrações financeiras, que consiste em lucro líquido do exercício/período, acrescido do imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos, do resultado financeiro e pela despesa da depreciação e amortização.

O EBITDA LTM é calculado considerando o EBITDA do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, somado ao EBITDA do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2025 e subtraindo o EBITDA do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024.

A Margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida da Fiadora.

A Margem EBITDA LTM é calculada pela divisão do EBITDA LTM pela receita operacional líquida LTM da Fiadora.

O EBITDA Ajustado refere-se ao EBITDA, ajustado por (i) Perda com venda de participação de Propriedades para investimento, (ii) Abonos linearizados, (iii) Ganho/perda com valor justo de propriedades para investimento; e (iv) Locação estacionamento.

O EBITDA Ajustado LTM é calculado considerando o EBITDA Ajustado do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, somado ao EBITDA Ajustado do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2025 e subtraindo o EBITDA Ajustado do período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024.

A Margem EBITDA Ajustada é calculada pela divisão do EBITDA Ajustado pela receita operacional líquida da Fiadora.

A Margem EBITDA Ajustada LTM é calculada pela divisão do EBITDA Ajustado LTM pela receita operacional líquida LTM da Fiadora.

O EBITDA, o EBITDA LTM, a Margem EBITDA, a Margem EBITDA LTM, o EBITDA Ajustado, o EBITDA Ajustado LTM, a Margem EBITDA Ajustada e a Margem EBITDA Ajustada LTM não são medidas de desempenho financeiro reconhecidas pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil (BR GAAP), nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (*IFRS Accounting Standards*), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB), tampouco representam o fluxo de caixa para os exercícios apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido do exercício,

como indicadores do desempenho operacional, como indicadores de liquidez, tampouco como base para distribuição de dividendos ou outras medições de desempenho operacional ou liquidez determinadas de acordo com o BRGAAP ou o *IFRS Accounting Standards*.

O EBITDA, o EBITDA LTM, a Margem EBITDA, a Margem EBITDA LTM, o EBITDA Ajustado, o EBITDA Ajustado LTM, a Margem EBITDA Ajustada e a Margem EBITDA Ajustada LTM apresentam limitações que prejudicam a utilização como medida de lucratividade da Fiadora, na medida em que não consideram determinados custos decorrentes dos negócios da Fiadora, que podem afetar, de maneira significativa, os lucros da Fiadora, tais como despesas financeiras e despesas com amortização e depreciação. Dessa forma, o EBITDA, o EBITDA LTM, a Margem EBITDA, a Margem EBITDA LTM, o EBITDA Ajustado, o EBITDA Ajustado LTM, a Margem EBITDA Ajustada e a Margem EBITDA Ajustada LTM não devem ser considerados isoladamente, ou como indicadores substitutos para medir lucro operacional ou lucro líquido, tampouco como melhor forma de mensuração da liquidez e do fluxo de caixa das atividades operacionais.

O EBITDA, o EBITDA LTM, a Margem EBITDA, a Margem EBITDA LTM, o EBITDA Ajustado, o EBITDA Ajustado LTM, a Margem EBITDA Ajustada e a Margem EBITDA Ajustada LTM são informações adicionais às demonstrações financeiras e não devem ser utilizados em substituição aos resultados auditados ou revisados. Embora o EBITDA possua um significado padrão, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Resolução CVM 156, a Fiadora não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, o EBITDA divulgado pela Fiadora pode não ser comparável ao EBITDA e a Margem EBITDA de outras companhias que atuam no mesmo setor ou em setores diferentes, que eventualmente não utilizem a forma de cálculo de EBITDA nos termos da Resolução CVM 156.

Abaixo segue a tabela demonstrando a conciliação do EBITDA, do EBITDA LTM, da Margem EBITDA, da Margem EBITDA LTM, do EBITDA Ajustado, do EBITDA Ajustado LTM, da Margem EBITDA Ajustada e da Margem EBITDA Ajustada LTM para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro 2024, 2023 e 2022 e para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 da Fiadora:

	Período de 12 meses findo em	**Períodos de 9 meses findos em**		**Exercício social encerrado em**		
	30/09/2025	**30/09/2025**	**30/09/2024**	**31/12/2024**	**31/12/2023**	**31/12/2022**
	(em milhares de R$, exceto %)					
Lucro líquido do período/exercício [1]	179.080	29.060	27.443	177.463	148.939	153.966
(+) Resultado financeiro	170.628	133.451	114.859	152.036	163.147	158.339
(+) Imposto de renda e contribuição social (correntes e diferidos)	85.783	15.504	13.806	84.085	(1.581)	88.493
(+) Depreciação e amortização	2.516	1.864	2.093	2.745	2.696	2.069
EBITDA	**438.007**	**179.879**	**158.201**	**416.329**	**313.201**	**402.867**
Perda com venda de participação de Propriedades para investimento[1]	-	-	-	-	87.336	-
Abonos linearizados[2]	-	-	-	-	-	4.520
Ganho/perda com valor justo de propriedades para investimento[3]	(191.678)	-	-	(191.678)	(179.986)	(205.547)
Locação estacionamento[4]	5.647	4.299	3.949	5.297	-	-

	Período de 12 meses findo em	Períodos de 9 meses findos em		Exercício social encerrado em		
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
	(em milhares de R$, exceto %)					
EBITDA Ajustado	**251.976**	**184.178**	**162.150**	**229.948**	**220.551**	**201.840**
Receita operacional líquida	**299.776**	**219.303**	**197.357**	**277.830**	**266.628**	**232.842**
Margem EBITDA	**146,1%**	**82,0%**	**80,2%**	**149,9%**	**117,5%**	**173,0%**
Margem EBITDA Ajustado	**84,1%**	**84,0%**	**82,2%**	**82,8%**	**82,7%**	**86,7%**

(1) Impacto com a venda de participação dos shoppings, conforme demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Fiadora, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, destacado em Nota Explicativa 1b) – Venda de participação de Imóveis - Fundo AJ Malls.

(2) Abonos concedidos a lojistas diante do impacto do COVID ocorrido em 2020. Tais abonos financeiros concedidos aos lojistas, foram linearizados até o exercício de 2022 e conforme CPC 06 / IFRS 16.

(3) Impacto correspondente aos efeitos não caixa decorrentes da mensuração a valor justo desses ativos, conforme CPC 28 / IAS 40.

(4) Repasses realizados ao FII AJ Malls, via contrato de aluguel.

* Os ajustes acima feitos no EBITDA estão de acordo com a Resolução CVM nº 156, na qual é requerido que, caso a Fiadora opte por apresentar um EBITDA Ajustado, o mesmo deverá contemplar ajustes adicionais a fim de gerar informação quanto ao seu potencial de geração bruta futura de caixa. O ajuste tem como objetivo refletir de forma mais fiel o desempenho operacional, permitindo uma melhor comparabilidade entre períodos.

Dívida Bruta, Dívida Líquida e Índice da Dívida Líquida pelo EBITDA Ajustado LTM

A **Dívida Bruta** é calculada pela soma do total dos empréstimos e debêntures circulante e não circulante da Fiadora.

A **Dívida Líquida** é calculada pela Dívida Bruta deduzido do saldo de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e caixa restrito da Fiadora.

A **Dívida Líquida/EBITDA Ajustado LTM** é o quociente da divisão da Dívida Líquida pelo EBITDA Ajustado LTM.

A Dívida Bruta, Dívida Líquida e a Dívida Líquida/EBITDA Ajustado LTM não são medidas reconhecidas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *Internacional Financial Reporting Standards* (*IFRS Accounting Standards*), emitidas pelo *Internacional Accounting Standard Board* (IASB), não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis à Dívida Bruta, Dívida Líquida e a Dívida Líquida/EBITDA Ajustado LTM elaboradas por outras companhias, tampouco representam medidas de endividamento ou medida de fluxo de caixa, também como indicadores de liquidez ou reservas para atender o pagamento da dívida no (BR GAAP) ou pelo *International Financial Reporting Standards* (*IFRS Accounting Standards*). A Dívida Bruta, Dívida Líquida e a Dívida Líquida/EBITDA Ajustado LTM apresentam limitações que podem prejudicar a sua utilização como medidas de liquidez, e não devem ser consideradas isoladamente ou como substitutos indicadores de liquidez e desempenho. A Fiadora utiliza a Dívida Bruta, Dívida Líquida e a Dívida Líquida/EBITDA Ajustado LTM para avaliar a posição financeira da Fiadora, seu grau de alavancagem financeira, endividamento, assim como auxiliar decisões gerenciais relacionadas à gestão de fluxo de caixa, de investimentos e de estrutura de capital. Também não é calculada usando uma metodologia padrão e pode não ser comparável às definições de Dívida Bruta, Dívida Líquida e a Dívida Líquida/EBITDA Ajustado LTM ou medidas de título similar usadas por outras companhias.

A tabela abaixo demonstra a reconciliação dos saldos de Dívida Bruta, Dívida Líquida e a Dívida Líquida/EBITDA Ajustado LTM, conforme as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 e 30 de setembro de 2025 da Fiadora:

Dívida Líquida em	30/09/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Empréstimos (circulante)	-	-	2.500	1.983
Empréstimos (não circulante)	-	-	21	1.983
Debêntures (circulante)	62.994	63.152	36.578	57.807
Debêntures (não circulante)	1.113.200	1.140.741	1.076.971	1.175.953
(=) Dívida Bruta	**1.176.194**	**1.203.893**	**1.116.070**	**1.237.726**
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(60.179)	(125.608)	(2.124)	(5.053)
(-) Aplicações Financeiras	-	-	(114.408)	(36.539)
(-) Caixa restrito	(115)	(90)	(169)	(13.498)
(=) Dívida Líquida	**1.115.900**	1.078.195	**999.369**	**1.182.636**
% Dívida Líquida / Ebitda Ajustado LTM	4,43	4,69	4,53	5,86

NOI da Fiadora:

O NOI (*Net Operating Income*) é uma medição não contábil que consiste na receita operacional líquida, acrescida dos tributos sobre a receita, e deduzindo taxa de administração, custos operacionais e provisões para perda esperada para risco de créditos (PERC).

O NOI não é uma medida reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e não representa os fluxos de caixa dos períodos/exercícios apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido, como indicador de desempenho operacional ou substituto do fluxo de caixa.

O NOI não possui um significado padrão. Assim, caso o significado adotado por nós não seja o mesmo adotado por outras empresas, referido indicador poderá não ser comparável ao divulgado por outras empresas. A tabela abaixo demonstra a reconciliação do NOI, conforme as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 e as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 da Fiadora:

Almeida Junior Shopping Centers S.A.

	Período de 12 meses findo em	Período de nove meses findo em		Exercício social encerrado em		
	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
	(em milhares de R$, exceto %)					
Receita Operacional Líquida	**299.776**	**219.303**	**197.357**	**277.830**	**266.628**	**232.842**
(+) Tributos sobre a receita	23.739	17.358	15.557	21.938	19.093	16.626
(-) Taxas de Administração	(18.398)	(14.462)	(10.158)	(14.094)	(13.008)	(9.798)
(-) Custos Operacionais	(14.317)	(9.616)	(10.852)	(15.553)	(7.970)	(8.824)
(-) PERC - Provisão para perda esperada para risco de crédito	(1.750)	(1.658)	(3.222)	(3.314)	(4.582)	(299)
NOI	**289.050**	**210.925**	**188.682**	**266.807**	**260.161**	**230.547**

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Securitizadora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário de seus negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora. O Coordenador Líder 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 Coordenador Líder e a Emissora. Em vista desse cenário, não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Banco Votorantim S.A. como instituição intermediária da Oferta.

Não obstante, o Coordenador Líder e as sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora e as sociedades de seu grupo econômico 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, e vice-versa.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e as Devedoras

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário de seus negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com as Devedoras. O Coordenador Líder e as Devedoras não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e as Devedoras. Em vista desse cenário, não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Banco Votorantim S.A. como instituição intermediária da Oferta.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há 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.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não existem transações comerciais vigentes nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não existem transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta.

Não obstante, o Coordenador Líder e as sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pelas Devedoras e as sociedades de seu grupo econômico 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, e vice-versa.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI/ a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário de seus negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro

relacionamento relevante com o Agente Fiduciário dos CRI e/ou com a Instituição Custodiante. O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Instituição Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Instituição Custodiante. Em vista desse cenário, não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Banco Votorantim S.A. como instituição intermediária da Oferta.

Não obstante, o Coordenador Líder e as sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Instituição Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico 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, e vice-versa.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador dos CRI

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário de seus negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador. O Coordenador Líder e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Escriturador. Em vista desse cenário, não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Banco Votorantim S.A. como instituição intermediária da Oferta.

Não obstante, o Coordenador Líder e as sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pelo Escriturador e as sociedades de seu grupo econômico 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, e vice-versa.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário de seus negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Liquidante. O Coordenador Líder 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 Coordenador Líder e o Banco Liquidante. Em vista desse cenário, não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Banco Votorantim S.A. como instituição intermediária da Oferta.

Não obstante, o Coordenador Líder e as sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pelo Escriturador e as sociedades de seu grupo econômico 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, e vice-versa.

Relacionamento entre as Devedoras e a Securitizadora

Na data deste Prospecto, as Devedoras e a Emissora possuem relacionamento decorrente da presente Oferta, e do relacionamento em outras emissões da Emissora, ou de seu grupo econômico.

Nos últimos 12 meses, as Devedoras não atuaram com a Emissora em outras emissões de certificados de recebíveis.

As Devedoras e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, contratar a Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico em 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.

As Devedoras e a Emissora declaram que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e as Devedoras e as sociedades do seu conglomerado econômico.

Relacionamento entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI/ a Instituição Custodiante

Na data deste Prospecto, o Agente Fiduciário e a Emissora possuem relacionamento decorrente da presente Oferta, e da prestação de serviços de sua natureza em outras emissões da Emissora.

Nos últimos 12 meses, o Agente Fiduciário atuou como agente fiduciário em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

O Agente Fiduciário e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico em 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 Agente Fiduciário e a Emissora declaram que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Agente Fiduciário e as sociedades do seu conglomerado econômico.

Relacionamento entre a Securitizadora e o Escriturador dos CRI

Na data deste Prospecto, o Escriturador dos CRI e a Emissora possuem relacionamento decorrente da presente Oferta, e da prestação de serviços de sua natureza em outras emissões da Emissora.

Nos últimos 12 meses, o Escriturador dos CRI atuou como escriturador em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

O Escriturador dos CRI e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico em 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 Escriturador dos CRI e a Emissora declaram que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Escriturador dos CRI e as sociedades do seu conglomerado econômico.

Relacionamento entre a Securitizadora e o Banco Liquidante

Na data deste Prospecto, o Banco Liquidante e a Emissora possuem relacionamento decorrente da presente Oferta, e da prestação de serviços de sua natureza em outras emissões da Emissora.

Nos últimos 12 meses, o Banco Liquidante atuou como banco liquidante em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

O Banco Liquidante e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico em 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 Banco Liquidante e a Emissora declaram que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Banco Liquidante e as sociedades do seu conglomerado econômico.

14. CONTRATOS DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

O Contrato de Distribuição está disponível junto ao Coordenador Líder e à Securitizadora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Girassol, nº 555 – Torre C – Vila Madalena
CEP 05433-001, São Paulo, SP
At.: Sr. Flávia Palácios
Telefone: + 55 (11) 4270-0130
Correio Eletrônico: securitizadora@opea.com.br / agro.securitizadora@opea.com.br/ manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br
Site: www.opea.com.br

BANCO VOTORANTIM S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, Vila Gertrudes
CEP 04794-000 – São Paulo, SP
At.: Departamento de Mercado de Capitais / Departamento Jurídico de Mercado de Capitais
Telefone: +55 (11) 94322-6836
E-mail: BCO-Estruturados@bv.com.br / bv-jur-ib_dcm@bv.com.br

As cláusulas do Contrato de Distribuição relacionadas à prestação da Garantia Firme por parte do Coordenador Líder estão descritas na seção 8, item "8.4. Regime de distribuição" deste Prospecto Preliminar. Para além das condições do Contrato de Distribuição constantes da referida seção, há outros termos do Contrato de Distribuição considerados de relevância para os Investidores constantes deste Prospecto Preliminar, em especial, o item "8.5. Dinâmica da coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa" da seção 8 deste Prospecto Preliminar.

Adicionalmente, foram incluídas nesta seção as cláusulas do Contrato de Distribuição relativas às Condições Precedentes.

O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, das seguintes condições precedentes, estabelecidas neste ato como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do artigo 125 do Código Civil ("Condições Precedentes"), observado o disposto da Cláusula 3.1. do Contrato de Distribuição e abaixo:

(i) fornecimento ao Coordenador Líder, pelas Devedoras, em tempo hábil, dos documentos e informações necessárias para instruir os documentos da Oferta, em conformidade com as disposições legais, regulatórias, os quais deverão ser verdadeiros, consistentes, precisos, suficientes e atuais para permitir a divulgação da Oferta aos investidores do mercado de capitais e permitir a conclusão da auditoria legal com a finalidade de verificar a não existência de obstáculos de ordem legal, contratual e/ou regulatória à realização da Oferta ("*Due Diligence*") de forma totalmente satisfatória para o Coordenador Líder. Qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações e documentos fornecidos deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, para que ele decida a continuidade da Emissão. As Devedoras são responsáveis pelas informações fornecidas e obriga-se a indenizar o Coordenador Líder por eventuais prejuízos decorrentes do fornecimento de tais informações;

(ii) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos, os quais dão à Emissora e às Devedoras, condição fundamental de funcionamento;

(iii) que todas as declarações feitas pela Emissora, pelas Devedoras e constantes nos documentos da Emissão sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, que permita uma tomada fundamentada de decisão por parte dos potenciais investidores;

(iv) apresentação pelas Devedoras, pela Almeida Junior e pela Norte Shopping suas demonstrações financeiras anuais auditadas, elaboradas de acordo com os Princípios Fundamentais de Contabilidade do Brasil;

(v) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pelas Devedoras ou por qualquer pessoa ou entidade controladora ou controladas ou sob controle comum com as Devedoras ou entidade a que se refere ("Afiliadas"), perante o Coordenador Líder e suas respectivas Afiliadas, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;

(vi) aceitação, por parte do Coordenador Líder, da contratação dos serviços, tais como, Agente Fiduciário, Agente de Liquidação, Escriturador, assessores legais e outros ("Prestadores de Serviço"), bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelas Devedoras, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelas Devedoras;

(vii) conclusão da *Due Diligence* da Securitizadora, das Devedoras, da Fiadora, da Garantidora e do Imóvel Garantia, em termos satisfatórios, a exclusivo critério do Coordenador Líder, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado em operações deste tipo e políticas internas do Coordenador Líder, inclusive no que se refere aos procedimentos de prevenção à lavagem de dinheiro e "conheça seu cliente";

(viii) recebimento, com antecedência de 1 (um) dia útil da data de liquidação dos CRI, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de parecer legal dos Assessores Legais, atestando a legalidade dos documentos da Oferta e a viabilidade de sua estrutura (inclusive em relação ao Lastro do CRI, a consistência das informações apresentadas e a realização da *Due Diligence* de maneira satisfatória e conclusiva, bem como a inexistência de quaisquer pontos relevantes para a conclusão da Oferta;

(ix) negociação, preparação, aprovação e formalização dos Documentos da Operação e demais documentos acessórios exigidos pela Resolução CVM 160 e pela Resolução CVM 60, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, aos Assessores Legais e às Devedoras, e em conformidade com a legislação e regulação aplicável;

(x) apresentação à CVM, pelas Devedoras, Fiadora, Garantidora e pela Securitizadora de declarações, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando que os Documentos da Operação, conforme aplicável, contêm todas as informações necessárias a respeito da Emissão, das Devedoras, da Securitizadora e de sua situação financeira, além dos riscos associados aos CRI e às atividades das Devedoras e quaisquer outras informações relevantes à tomada de decisão pelos Investidores;

(xi) recebimento do laudo de avaliação do Imóvel Garantia vinculado à Alienação Fiduciária de Imóvel, emitido por empresa especializada com renome no mercado, de maneira satisfatória ao Coordenador Líder;

(xii) encaminhamento, pelos auditores independentes, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, dos documentos previstos na carta de contratação a ser celebrada com o auditor independente das Devedoras e da Fiadora, com o Coordenador Líder, as Devedoras e com a Fiadora com relação aos Prospectos, em forma e conteúdo aceitáveis e em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de acordo com as normas aplicáveis e padrões de mercado, acerca da consistência

de determinadas informações financeiras constantes no prospecto e das (i) demonstrações financeiras das Devedoras relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (ii) das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Fiadora, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e 2023 e (iii) das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Fiadora, relativas ao período de nove meses findos em 30 de setembro de 2025, incorporadas por referência nos Prospectos;

(xiii) obtenção pela Securitizadora, pelas Devedoras e suas Afiliadas, conforme necessário, de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais e regulamentares necessárias à realização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos no presente Contrato;

(xiv) prévia publicação dos atos societários registrados na junta comercial que deliberam sobre a Emissão, nos termos da legislação vigente;

(xv) obtenção pela Securitizadora, pelas Devedoras, pela Fiadora, pela Garantidora e pelas Afiliadas de eventuais autorizações ("*waivers*") de credores ou sócios, que sejam consideradas necessárias à efetivação, formalização, liquidação, regularidade e correta divulgação da Oferta;

(xvi) registro da Emissão perante a CVM e a B3;

(xvii) não ocorrência de alteração do controle societário, direto ou indireto, das Devedoras;

(xviii) obtenção pela Emissão de classificação de *rating* na escala local igual ou superior a "AA-". Para esse propósito, o *rating* deverá ser obrigatoriamente efetuado pela Standard&Poor's, Moody´s ou Fitch;

(xix) cumprimento pela Securitizadora, pelas Devedoras e por suas Afiliadas das normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB nº 14, de 28 de agosto de 2014 da Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos socioambientais e trabalhistas em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinação dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente, à sociedade e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

(xx) liberdade do Coordenador Líder para, nos limites da legislação em vigor, divulgar a Emissão através de qualquer meio;

(xxi) presença de representantes e administradores das Devedoras nas apresentações a investidores (*roadshow* e reuniões individuais), caso aplicável;

(xxii) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Securitizadora, das Devedoras, da Fiadora, da Garantidora e/ou de suas Afiliadas; (ii) pedido de autofalência da Securitizadora, das Devedoras, da Fiadora, da Garantidora e/ou de suas Afiliadas; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora, das Devedoras, da Fiadora, da Garantidora e/ou de suas Afiliadas e não devidamente elidido no prazo legal; (iv) pedido de tutela cautelar em caráter antecedente preparatório de processo de recuperação judicial pela Securitizadora, pelas Devedoras, da Fiadora, da Garantidora e/ou por suas Afiliadas; ou (v) propositura, pela Securitizadora, pelas Devedoras, da Fiadora, da Garantidora e/ou por suas Afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (vi) ingresso pela Securitizadora, pelas Devedoras, da Fiadora, da Garantidora e/ou por suas Afiliadas, em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou (vii) qualquer procedimento similar aos previstos nos itens anteriores;

(xxiii) não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais e operacionais da Securitizadora e das Devedoras, da Fiadora e da Garantidora;

(xxiv) cumprimento pelas Devedoras, da Fiadora e da Garantidora e pela Securitizadora de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 60, na Resolução CVM 160 e demais regulamentações aplicáveis, especialmente com relação às normas relativas ao período de silêncio previstas na Resolução CVM 160;

(xxv) recolhimento pelas Devedoras de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Emissão na B3, na CVM e na ANBIMA;

(xxvi) manutenção do registro de companhia aberta da Securitizadora perante a CVM;

(xxvii) cumprimento das obrigações aplicáveis às Devedoras, da Fiadora, da Garantidora e à Securitizadora nos Documentos da Operação, conforme aplicável, bem como não ocorrência de qualquer das causas de vencimento antecipado estabelecidas nos documentos da Emissão;

(xxviii) inexistência de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme alterada ("Lei 12.846") e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of* 1977 e o *UK Bribery Act* 2010, conforme aplicável, pela Securitizadora, pelas Empresas ou suas Afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP ("Leis Anticorrupção");

(xxix) cumprimento pela Securitizadora e pelas Devedoras, da Fiadora e da Garantidora, das leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, os quais são pautados pelo respeito e observância aos melhores padrões socioambientais;

(xxx) que o fluxo dos CRI seja calculado em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder e em função do Lastro, não havendo descasamento entre os fluxos; e

(xxxi) perfeita vinculação dos créditos imobiliários aos CRI.

O atendimento das Condições Precedentes será verificado pelo Coordenador Líder previamente à colocação dos CRI.

O atendimento cumulativo das Condições Precedentes cujo implemento dependa de atuação direta ou indireta da Securitizadora deverá ser observado até a divulgação da Oferta a mercado, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data da primeira integralização dos CRI, conforme aplicável, o Coordenador Líder poderá optar por renunciar, mediante envio de e-mail nesse sentido, a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem renúncia por parte do Coordenador Líder ensejará a exclusão da Garantia Firme pelo mesmo, e tal fato deverá ser tratado **(a)** 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 na Cláusula 9 do Contrato de Distribuição e no item 7.3 deste Prospecto, implicar resilição do Contrato de Distribuição; ou **(b)** caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, 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.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão de prazo adicional que o Coordenador Líder entender adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes não poderá **(i)** ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Securitizadora ou pelas Devedoras, de

suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, ou **(ii)** impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

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

Comissões e Despesas (com gross up)	**Montante (em R$)**	**Custo Unitário por CRI (em R$)**	**% do Valor Total da Emissão**
Custo Total	**6.897.024,86**	**26,5270**	**2,6527%**
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	**5.624.792,47**	**21,6338**	**2,1634%**
Comissão de Estruturação (1a) *(flat)*	390.000,00	1,5000	0,1500%
Prêmio de Garantia Firme (1b) *(flat)*	390.000,00	1,5000	0,1500%
Comissão de Distribuição (1c) *(flat)*	4.302.000,00	17,1790	1,7179%
Impostos (Gross up) (1d) (flat)	542.792,47	2,0877	0,2088%
Registros CRI	**156.599,00**	**0,6023**	**0,0602%**
CVM (flat)	78.000,00	0,3000	0,0300%
ANBIMA *(flat)*	2.830,00	0,0109	0,0011%
ANBIMA Base de Dados CRI *(flat)*	9.919,00	0,0382	0,0038%
B3 - Registro, Distribuição, Análise do CRI e Liquidação *(flat)*	62.250,00	0,2394	0,0239%
B3 - Taxa de Registro do Lastro *(flat)*	2.600,00	0,0100	0,0010%
Agência de classificação de rating *(flat)*	1.000,00	0,0038	0,0004%
Prestadores de Serviço do CRI	**1.115.633,39**	**4,2909**	**0,4291%**
Auditor Independente EY *(flat)*	663.556,85	2,5521	0,2552%
Gráfica Luz (2) *(flat)*	3.500,00	0,0135	0,0013%
Taxa de Emissão - Securitizadora *(flat)*	22.509,85	0,0866	0,0087%
Taxa de Administração (mensal)	6.752,95	0,0260	0,0026%
Agente Fiduciário (Implantação) *(flat)*	392,00	0,0015	0,0002%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	5.975,86	0,0230	0,0023%
Custodiante (primeira parcela)	16.732,40	0,0644	0,0064%
Escriturador e Liquidante CRI (Implantação) *(flat)*	1.365,96	0,0053	0,0005%
Registro do Lastro	6.829,82	0,0263	0,0026%
Assessores Legais Externos	5.691,52	0,0219	0,0022%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (2) *(anual)*	699,71	0,0027	0,0003%
B3: custódia do lastro *(mensal)*	8.000,00	0,0308	0,0031%
Contador do Patrimônio Separado (2) *(trimestral)*	275.000,00	1,0577	0,1058%
Agência de classificação de rating *(anual)*	3.200,00	0,0123	0,0012%

Comissões e Despesas (com gross up)	**Montante (em R$)**	**Custo Unitário por CRI (em R$)**	**% do Valor Total da Emissão**
B3: custódia do lastro *(mensal)*	1.872,00	0,0072	0,0007%
Contador do Patrimônio Separado (2) *(mensal)*	260,00	0,0010	0,0001%
Agência de classificação de rating *(flat)*	58.309,04	0,2243	0,0224%
Agência de classificação de rating *(anual)**	34.985,42	0,1346	0,0135%
Valor Líquido	253.102.975,14	N/A	N/A

(1a) Comissão de Coordenação e Estruturação: a este título, a Companhia pagará ao Coordenador Líder uma comissão flat de 0,30% (trinta centésimos por cento), incidente sobre o número total de Debêntures emitidas, multiplicado pelo respectivo preço de integralização, sem considerar eventual ágio ou deságio.

(1b) Comissão de Distribuição: a este título, as Devedoras pagarão ao Coordenador Líder uma comissão 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, multiplicado pelo (i) prazo médio dos CRI; e (ii) o Valor Total da Emissão.

(1c) Comissão de Sucesso: a este título, as Devedoras pagarão ao Coordenador Líder uma comissão de 25% (vinte e cinco por cento), incidente sobre o benefício econômico da Emissão, após o processo de Bookbuilding.

(1d) As Devedoras arcarão com o custo de todos os tributos incidentes ou que vierem a incidir diretamente sobre ou que tenham que ser recolhidos na fonte quando do faturamento dos valores devidos ao Coordenador Líder no âmbito da Oferta. Dessa forma, todos os pagamentos relativos às comissões serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, de forma que o Coordenador Líder receba a remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (Gross up) ("Tributos").

(1e) Sem prejuízo da obrigação prevista acima, caberá à Emissora o recolhimento dos tributos incidentes na fonte sobre o Comissionamento, pelo qual a Emissora seja a responsável tributária, nos termos da legislação em vigor.

Nº de CRI	**Valor Nominal Unitário (R$)**	**Custo Unitário por CRI (R$)**	**% em Relação ao Valor Nominal Unitário**	**Valor Líquido por CRI (R$)**
260.000	R$ 1.000,00	27,23	2,72%	R$ 972,77

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO 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 Securitizadora

As informações referentes à situação financeira da Securitizadora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Securitizadora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Securitizadora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Securitizadora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Securitizadora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*: www.opeacapital.com (neste website, acessar a aba "Relações com Investidores", selecionar "Opea Securitizadora S.A.", selecionar "2025" e, assim, obter todos os documentos que desejar) e no seguinte *website*: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCertificadosCVM?paginaCertificados=true&tipoFundo=5&administrador=&idCategoriaDocumento=0&idTipoDocumento=0&idEspecieDocumento=0&situacao=&cnpj=&dataReferencia=&dataInicial=01%2F10%2F2019&dataFinal=07%2F01%2F2020&idModalidade=&palavraChave=
(neste *website*, Clicar em "Exibir Filtro", em "tipo de certificado" selecionar "informações da securitizadora", em "Securitizadora" selecionar "Opea Securitizadora S.A." e em "Período de Entrega De" e "Período de Entrega Até" colocar as datas referentes ao período de busca e, dessa forma, obter os documentos desejados).

Formulário de referência da Fiadora

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

- **Almeida Junior: https://ri.almeidajunior.com.br/** (neste *website*, acessar "Informações Financeiras", clicar em "Documentos CVM" e depois em "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 "Almeida Junior Shopping Centers S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Almeida Junior Shopping Centers 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).

O Formulário de Referência da Emissora e o Formulário de Referência da Fiadora 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 Fiadora. Para maiores informações, vide o fator de risco *"Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Fiadora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Fiadora"* constante na página 30 deste Prospecto.

Adicionalmente, o Formulário de Referência da Fiadora, incorporado por referência a este Prospecto, não é um documento que acompanha as demonstrações financeiras auditadas e/ou as Informações Trimestrais – ITR revisadas das Devedoras 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 Fiadora podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI. Para maiores informações, vide o fator de risco *"Pode haver divergência entre as informações financeiras constantes neste Prospecto e no Formulário de Referência da Securitizadora e as informações financeiras constantes das respectivas demonstrações financeiras auditadas pelos auditores independentes da Securitizadora"* constante na página 30 deste Prospecto.

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

Demonstrações financeiras da Securitizadora

As (i) demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Securitizadora, relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, encontram-se disponíveis no canal abaixo.

31 de dezembro de 2024:

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=914250&cvm=true

31 de dezembro de 2023:

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=631305&cvm=true

31 de dezembro de 2022:

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=439538&cvm=true

Nos termos do artigo 47, VII, da Resolução CVM 60, a Securitizadora está isenta da obrigação de envio de informações trimestrais à CVM.

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima;

Demonstrações financeiras e Informações contábeis intermediárias da Fiadora e das Devedoras

As (i) demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas da Fiadora, relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023; as (ii) informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas revisadas da Fiadora, relativa ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 e (iii) as demonstrações financeiras auditadas das Devedoras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto.

Fiadora: https://ri.almeidajunior.com.br/ (neste *website*, acessar "Informações Financeiras", clicar em "Documentos CVM" e depois em "ITR").

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 "Almeida Junior Shopping Centers S.A." e, em seguida, clicar em "Continuar" e, na sequência, em "Almeida Junior Shopping Centers S.A.". Ato contínuo,

na opção "Período de Entrega", selecionar um período que se inicie, no máximo, na data de encerramento do período desejado 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").

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

AGE da Continente, da Nações e da Norte Shopping e RCA da Fiadora incorporadas a este Prospecto Preliminar, constante dos Anexos II, III, IV e V.

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

Estatutos sociais da Securitizadora e das Devedoras incorporados a este Prospecto, constantes, respectivamente, dos Anexos VI e VII.

15.6. Termo de securitização de créditos;

O Termo de Securitização encontra-se incorporado a este Prospecto Preliminar, constante do Anexo X.

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; e

A Escritura de Emissão de CCI e as Escrituras de Emissão encontram-se incorporados a este Prospecto Preliminar, constante do Anexo IX e Anexo VIII, respectivamente.

15.8. Relatório Preliminar de Classificação de Risco.

Relatório Preliminar de Classificação de Risco incorporado a este Prospecto Preliminar, constante do Anexo XIII.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

A Oferta foi estruturada e implementada pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, os quais contaram ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Securitizadora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora;

Securitizadora

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Girassol, n° 555, Torre C, Vila Madalena
CEP 05433-001, São Paulo, SP
At.: Sr. Flávia Palácios
Telefone: + 55 (11) 4270-0130
Correio Eletrônico: securitizadora@opea.com.br / agro.securitizadora@opea.com.br/ manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br
Site: www.opea.com.br

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

Coordenador Líder

BANCO VOTORANTIM S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º Andar, Vila Gertrudes
CEP 04794-000, São Paulo, SP
At.: Departamento de Mercado de Capitais / Departamento Jurídico de Mercado de Capitais
Telefone: +55 (11) 94322-6836
E-mail: BCO-Estruturados@bv.com.br / bv-jur-ib_dcm@bv.com.br

Devedoras

GC PARTICIPAÇÕES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano
CEP 01452-000, São Paulo, SP
At.: Depto. Jurídico, Camila Angeloni de Almeida Ferreira e Jaimes Bento de Almeida Junior
Telefone: + 55 (11) 3707-3336 / (11) 3707-3333
Correio Eletrônico: + 55 (11) 3707-3336 / (11) 3707-3333+ 55 (11) 3707-3336 / (11) 3707-3333

NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano
CEP 01452-000, São Paulo, SP
At.: Depto. Jurídico, Camila Angeloni de Almeida Ferreira e Jaimes Bento de Almeida Junior
Telefone: + 55 (11) 3707-3336 / (11) 3707-3333
Correio Eletrônico: + 55 (11) 3707-3336 / (11) 3707-3333

Para a Almeida Junior:

ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A.,

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano
CEP 01452-000, São Paulo, SP
At.: Depto. Jurídico, Camila Angeloni de Almeida Ferreira e Jaimes Bento de Almeida Junior
Telefone: + 55 (11) 3707-3336 / (11) 3707-3333
Correio Eletrônico: juridico@almeidajunior.com.br // Camila.almeida@almeidajunior.com.br // jaimes@almeidajunior.com.br

Para a Garantidora:

BLUMENAU NORTE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano
CEP 01452-000, São Paulo, SP
At.: Depto. Jurídico, Camila Angeloni de Almeida Ferreira e Jaimes Bento de Almeida Junior
Telefone: + 55 (11) 3707-3336 / (11) 3707-3333
Correio Eletrônico: juridico@almeidajunior.com.br // Camila.almeida@almeidajunior.com.br // jaimes@almeidajunior.com.br

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

Assessor Jurídico do Coordenador Líder

MACHADO, MEYER, SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.200
CEP 05426-100, São Paulo, SP
At.: Srs. Paulo Markossian Nunes
Telefone: (11) 3150-7000
E-mail: pnunes@machadomeyer.com.br
Website: www.machadomeyer.com.br

Assessor Jurídico das Devedoras/Fiadora e Garantidores

ARAP, NISHI & UYEDA ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, Itaim Bibi
CEP 04538-133, São Paulo, SP
At.: Sra. Silvia Nishi
Telefone: (11) 2344-3600
E-mail: silvia@arapnishi.com.br
Website: www.arapnishi.com.br/

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

Auditor Independente das Devedoras e da Fiadora

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.

Praia de Botafogo, nº 370, 8º ao 10º andar Botafogo
CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Roberto Martorelli
Tel.: (21) 3263-7000
Website: www.ey.com.br

Auditor Independente da Securitizadora

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES, auditor responsável da Securitizadora por auditar as demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 e 2023 e o período findo em 31 de março de 2024.

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12º andar, Cidade Monções
CEP 04571-010, São Paulo, SP
At.: Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer (CT CRC 1SP-260.164/O-4)
Telefone: (11) 3886-5100
E-mail: thiago.brehmer@br.gt.com
Website: https://www.grantthornton.com.br

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

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.: Antonio Amaro / Maria Carolina Abrantes
Telefone: (21) 3514-0000
Correio Eletrônico: af.controles@oliveiratrust.com.br (pós emissão);
af.assembleias@oliveiratrust.com.br (assembleia geral);
af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão;

Agente de Liquidação

OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.

Rua Girassol, n° 555, Torre C, Vila Madalena
CEP 05433-001, São Paulo, SP
At.: Sr. Flávia Palácios | François Guérin
Telefone: + 55 (11) 4270-0130
Correio Eletrônico: atendimento.scd@opea.com.br; liquidante@opea.com.br
Site: www.opea.com.br

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

Escriturador dos CRI

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

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca
CEP 22640-102, Rio de Janeiro, RJ
At.: João Bezerra
Telefone: (21) 3514-0000
Correio Eletrônico: escrituração.rf@oliveiratrust.com.br

Instituição Custodiante

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.: Ricardo Lucas
Telefone: (11) 3504-8100
Correio Eletrônico: rcativos@oliveiratrust.com.br

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM;

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, aos Participantes Especiais e na CVM.

Os potenciais Investidores devem ler este Prospecto Preliminar e, quando houver, o Prospecto Definitivo, antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto Preliminar nos endereços e nos *websites* da Securitizadora e do Coordenador Líder indicados na seção acima, bem como nos *websites* indicados abaixo:

- **Securitizadora – https://opea.com.br** (neste *website*, clicar ao fim da página em "Ofertas em Andamento", selecionar ""Oferta Pública de Distribuição dos Certificado de Recebíveis Imobiliários em Classe Única em Duas Séries da 539ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.", e assim obter todos os documentos desejados).

- **Coordenador Líder –** https://www.bv.com.br/institucional/ofertas-publicas (neste *website*, acessar "Ofertas em Andamento" e, então, localizar o documento desejado)

- **CVM – https://www.gov.br/cvm/pt-br** (neste *website*, na parte inferior da página principal, dentro da coluna "Principais Consultas", clicar em "Ofertas Públicas", na sequência clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar novamente em "Consulta de Informações". Na página do Sistema de Registro de Ofertas, selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários" dentro da aba "Valor Mobiliário", buscar, dentro do campo "Emissor", por "Opea Securitizadora S.A.", bem como certificar-se que os campos "Período Criação Processo" e "Período Criação Registro" estão sem preenchimento, selecionar a presente Emissão e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

- **B3 – www.b3.com.br/pt_br** (neste *website*, acessar em "Produtos e Serviços" o campo "Renda Fixa", em seguida clicar em "Títulos Privados", selecionar "CRI", e no campo direito em "Sobre o CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo buscar, digitar "Opea Securitizadora S.A.", ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão: 539ª". Posteriormente, clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

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

Declaração constante do Anexo VII deste Prospecto Preliminar.

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.

Declarações da Securitizadora constante do Anexo VIII deste Prospecto Preliminar.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora e pelas Devedoras são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Não Aplicável.

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DOS CRI

Conforme tabela constante no Anexo III do Termo de Securitização, a Remuneração e a amortização dos CRI será paga conforme cronograma de pagamentos abaixo:

1ª Série do CRI

1ª Série - CRI				
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Tai**
1	19/01/26	Sim	Não	-
2	20/02/26	Sim	Não	-
3	18/03/26	Sim	Não	-
4	17/04/26	Sim	Não	-
5	19/05/26	Sim	Não	-
6	17/06/26	Sim	Não	-
7	17/07/26	Sim	Não	-
8	19/08/26	Sim	Não	-
9	17/09/26	Sim	Não	-
10	19/10/26	Sim	Não	-
11	18/11/26	Sim	Não	-
12	17/12/26	Sim	Não	-
13	19/01/27	Sim	Não	-
14	17/02/27	Sim	Não	-
15	17/03/27	Sim	Não	-
16	19/04/27	Sim	Não	-
17	19/05/27	Sim	Não	-
18	17/06/27	Sim	Não	-
19	19/07/27	Sim	Não	-
20	18/08/27	Sim	Não	-
21	17/09/27	Sim	Não	-
22	19/10/27	Sim	Não	-
23	18/11/27	Sim	Não	-
24	17/12/27	Sim	Não	-
25	19/01/28	Sim	Não	-
26	17/02/28	Sim	Não	-
27	17/03/28	Sim	Não	-
28	19/04/28	Sim	Não	-
29	17/05/28	Sim	Não	-
30	20/06/28	Sim	Não	-
31	19/07/28	Sim	Não	-
32	17/08/28	Sim	Não	-
33	19/09/28	Sim	Não	-
34	18/10/28	Sim	Não	-
35	21/11/28	Sim	Não	-
36	19/12/28	Sim	Não	-
37	17/01/29	Sim	Não	-
38	19/02/29	Sim	Não	-
39	19/03/29	Sim	Não	-
40	18/04/29	Sim	Não	-
41	17/05/29	Sim	Não	-
42	19/06/29	Sim	Não	-
43	18/07/29	Sim	Não	-
44	17/08/29	Sim	Não	-
45	19/09/29	Sim	Não	-

1ª Série - CRI				
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Tai**
46	17/10/29	Sim	Não	-
47	21/11/29	Sim	Não	-
48	19/12/29	Sim	Sim	20,0000%
49	17/01/30	Sim	Não	-
50	19/02/30	Sim	Não	-
51	19/03/30	Sim	Não	-
52	17/04/30	Sim	Não	-
53	17/05/30	Sim	Não	-
54	19/06/30	Sim	Sim	25,0000%
55	17/07/30	Sim	Não	-
56	19/08/30	Sim	Não	-
57	18/09/30	Sim	Não	-
58	17/10/30	Sim	Não	-
59	21/11/30	Sim	Não	-
60	18/12/30	Sim	Sim	33,3333%
61	17/01/31	Sim	Não	-
62	19/02/31	Sim	Não	-
63	19/03/31	Sim	Não	-
64	17/04/31	Sim	Não	-
65	19/05/31	Sim	Não	-
66	18/06/31	Sim	Sim	50,0000%
67	17/07/31	Sim	Não	-
68	19/08/31	Sim	Não	-
69	17/09/31	Sim	Não	-
70	17/10/31	Sim	Não	-
71	19/11/31	Sim	Não	-
72	Data de Vencimento	Sim	Sim	100,0000%

2ª Série do CRI

2ª Série - CRI				
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Tai**
1	19/01/26	Sim	Sim	0,2466%
2	20/02/26	Sim	Sim	0,2466%
3	18/03/26	Sim	Sim	0,2466%
4	17/04/26	Sim	Sim	0,2466%
5	19/05/26	Sim	Sim	0,2466%
6	17/06/26	Sim	Sim	0,2466%
7	17/07/26	Sim	Sim	0,2466%
8	19/08/26	Sim	Sim	0,2466%
9	17/09/26	Sim	Sim	0,2466%
10	19/10/26	Sim	Sim	0,2466%
11	18/11/26	Sim	Sim	0,2466%
12	17/12/26	Sim	Sim	0,2466%
13	19/01/27	Sim	Sim	0,2466%
14	17/02/27	Sim	Sim	0,2466%
15	17/03/27	Sim	Sim	0,2466%
16	19/04/27	Sim	Sim	0,2466%
17	19/05/27	Sim	Sim	0,2466%
18	17/06/27	Sim	Sim	0,2466%
19	19/07/27	Sim	Sim	0,2466%

2ª Série - CRI				
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Tai**
20	18/08/27	Sim	Sim	0,2466%
21	17/09/27	Sim	Sim	0,2466%
22	19/10/27	Sim	Sim	0,2466%
23	18/11/27	Sim	Sim	0,2466%
24	17/12/27	Sim	Sim	0,2466%
25	19/01/28	Sim	Sim	0,2466%
26	17/02/28	Sim	Sim	0,2466%
27	17/03/28	Sim	Sim	0,2466%
28	19/04/28	Sim	Sim	0,2466%
29	17/05/28	Sim	Sim	0,2466%
30	20/06/28	Sim	Sim	0,2466%
31	19/07/28	Sim	Sim	0,2466%
32	17/08/28	Sim	Sim	0,2466%
33	19/09/28	Sim	Sim	0,2466%
34	18/10/28	Sim	Sim	0,2466%
35	21/11/28	Sim	Sim	0,2466%
36	19/12/28	Sim	Sim	0,2466%
37	17/01/29	Sim	Sim	0,2466%
38	19/02/29	Sim	Sim	0,2466%
39	19/03/29	Sim	Sim	0,2466%
40	18/04/29	Sim	Sim	0,2466%
41	17/05/29	Sim	Sim	0,2466%
42	19/06/29	Sim	Sim	0,2466%
43	18/07/29	Sim	Sim	0,2466%
44	17/08/29	Sim	Sim	0,2466%
45	19/09/29	Sim	Sim	0,2466%
46	17/10/29	Sim	Sim	0,2466%
47	21/11/29	Sim	Sim	0,2466%
48	19/12/29	Sim	Sim	0,2466%
49	17/01/30	Sim	Sim	0,2466%
50	19/02/30	Sim	Sim	0,2466%
51	19/03/30	Sim	Sim	0,2466%
52	17/04/30	Sim	Sim	0,2466%
53	17/05/30	Sim	Sim	0,2466%
54	19/06/30	Sim	Sim	0,2466%
55	17/07/30	Sim	Sim	0,2466%
56	19/08/30	Sim	Sim	0,2466%
57	18/09/30	Sim	Sim	0,2466%
58	17/10/30	Sim	Sim	0,2466%
59	21/11/30	Sim	Sim	0,2466%
60	18/12/30	Sim	Sim	0,2466%
61	17/01/31	Sim	Sim	0,2466%
62	19/02/31	Sim	Sim	0,2466%
63	19/03/31	Sim	Sim	0,2466%
64	17/04/31	Sim	Sim	0,2466%
65	19/05/31	Sim	Sim	0,2466%
66	18/06/31	Sim	Sim	0,2466%
67	17/07/31	Sim	Sim	0,2466%
68	19/08/31	Sim	Sim	0,2466%
69	17/09/31	Sim	Sim	0,2466%
70	17/10/31	Sim	Sim	0,2466%

2ª Série - CRI				
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Tai**
71	19/11/31	Sim	Sim	0,2466%
72	17/12/31	Sim	Sim	0,2466%
73	19/01/32	Sim	Sim	0,2466%
74	18/02/32	Sim	Sim	0,2466%
75	17/03/32	Sim	Sim	0,2466%
76	19/04/32	Sim	Sim	0,2466%
77	19/05/32	Sim	Sim	0,2466%
78	17/06/32	Sim	Sim	0,2466%
79	19/07/32	Sim	Sim	0,2466%
80	18/08/32	Sim	Sim	0,2466%
81	17/09/32	Sim	Sim	0,2466%
82	19/10/32	Sim	Sim	0,2466%
83	18/11/32	Sim	Sim	0,2466%
84	17/12/32	Sim	Sim	0,2466%
85	19/01/33	Sim	Sim	0,2466%
86	17/02/33	Sim	Sim	0,2466%
87	17/03/33	Sim	Sim	0,2466%
88	20/04/33	Sim	Sim	0,2466%
89	18/05/33	Sim	Sim	0,2466%
90	20/06/33	Sim	Sim	0,2466%
91	19/07/33	Sim	Sim	0,2466%
92	17/08/33	Sim	Sim	0,2466%
93	19/09/33	Sim	Sim	0,2466%
94	19/10/33	Sim	Sim	0,2466%
95	18/11/33	Sim	Sim	0,2466%
96	19/12/33	Sim	Sim	33,3333%
97	18/01/34	Sim	Sim	0,2466%
98	17/02/34	Sim	Sim	0,2466%
99	17/03/34	Sim	Sim	0,2466%
100	19/04/34	Sim	Sim	0,2466%
101	17/05/34	Sim	Sim	0,2466%
102	19/06/34	Sim	Sim	0,2466%
103	19/07/34	Sim	Sim	0,2466%
104	17/08/34	Sim	Sim	0,2466%
105	19/09/34	Sim	Sim	0,2466%
106	18/10/34	Sim	Sim	0,2466%
107	21/11/34	Sim	Sim	0,2466%
108	19/12/34	Sim	Sim	50,0000%
109	17/01/35	Sim	Sim	0,2466%
110	19/02/35	Sim	Sim	0,2466%
111	19/03/35	Sim	Sim	0,2466%
112	18/04/35	Sim	Sim	0,2466%
113	17/05/35	Sim	Sim	0,2466%
114	19/06/35	Sim	Sim	0,2466%
115	18/07/35	Sim	Sim	0,2466%
116	17/08/35	Sim	Sim	0,2466%
117	19/09/35	Sim	Sim	0,2466%
118	17/10/35	Sim	Sim	0,2466%
119	21/11/35	Sim	Sim	0,2466%
120	Data de Vencimento	Sim	Sim	100,0000

ALMEIDA JUNIOR

ANEXOS

ANEXO I	CÓPIA DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA EMISSORA, REALIZADA EM 13 DE OUTUBRO DE 2025
ANEXO II	CÓPIA DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA CONTINENTE, REALIZADA EM 19 DE NOVEMBRO DE 2025
ANEXO III	CÓPIA DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA NAÇÕES SHOPPING, REALIZADA EM 19 DE NOVEMBRO DE 2025
ANEXO IV	CÓPIA DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA NORTE SHOPPING, REALIZADA EM 19 DE NOVEMBRO DE 2025
ANEXO V	CÓPIA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA ALMEIDA JUNIOR, REALIZADA EM 19 DE NOVEMBRO DE 2025
ANEXO VI	ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA
ANEXO VII	ESTATUTO SOCIAL DA DAS DEVEDORAS
ANEXO VIII	ESCRITURAS DE EMISSÃO
ANEXO IX	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
ANEXO X	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO XI	DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DA SECURITIZADORA SE ENCONTRA ATUALIZADO NA CVM
ANEXO XII	DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO XIII	RELATÓRIO PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

CÓPIA DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA EMISSORA, REALIZADA EM 13 DE OUTUBRO DE 2025

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
31/10/25
E.R.111
SIMPI

JUCESP PROTOCOLO
3.170.381/25-8

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

NIRE 35.300.157.648

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 13 DE OUTUBRO DE 2025

1. HORA, DATA E LOCAL: Às 10:30h do dia 13 de outubro de 2025, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a convocação, nos termos do art. 124, § 4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), em razão da presença de acionista representando 100% (cem por cento) do capital social votante da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença de Acionistas.

3. MESA: **(i)** Presidente: Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; e **(ii)** Secretário: Sr. Eduardo Trajber Waisbich.

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: **(i)** alteração do endereço da sede da Companhia; e **(ii)** distribuição de dividendos adicionais referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024;

5. DELIBERAÇÕES: Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, o acionista da Companhia decidiu e aprovou, sem quaisquer ressalvas e restrições:

(i) a alteração do endereço da Companhia, que passa a ter sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, torre C - parte, Vila Madalena, CEP 05433-001.

Em virtude da deliberação acima, o caput do Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar com a seguinte nova redação:

> ***Artigo 2º -*** *A Companhia tem sua sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, torre C - parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, podendo, por deliberação do Conselho de Administração, abrir e/ou fechar filiais,*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.
Registro de Imóveis do Brasil

JUCESP
31.10.25

escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

(ii) a distribuição de dividendos complementares no montante de R$ 12.786.698,48 (doze milhões, setecentos e oitenta e seis mil, seiscentos e noventa e oito reais e quarenta e oito centavos), de forma que o valor total de dividendos referentes ao exercício de 2024 perfaz R$ 27.909.700,44 (vinte e sete milhões, novecentos e nove mil, setecentos reais e quarenta e quatro centavos), considerando o já aprovado na Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2025, na proporção da participação dos acionistas.

(iii) a consolidação do Estatuto Social, nos termos do **Anexo I** da presente ata; e

(iv) a autorização para a administração da Companhia publicar a presente ata em forma sumária e a tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas.

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

Confere com a via original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 13 de outubro de 2025.

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP

31.10.25

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Opea Securitizadora S.A., realizada em 13 de outubro de 2025)

Mesa:

Flávia Palácios Mendonça Bailune	**Eduardo Trajber Waisbich**
Presidente	*Secretário*

Acionista:

OPEA HOLDING S.A.

Nome: Flávia Palácios Mendonça Bailune	Nome: Eduardo Trajber Waisbich
Cargo: Diretora	Cargo: Diretor

JUCESP
31 OUT 2025
SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
369.782/25-2
JUCESP

3

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP

31 10 25

ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE

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

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, torre C - parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

(i) aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;

(ii) gestão e administração de carteiras de crédito e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, próprias ou de terceiros;

(iii) emissão de Certificados de Recebíveis, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios que sejam compatíveis com as suas atividades;

(iv) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31.10.25

(v) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;

(vi) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico; e

(vii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico.

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

CAPÍTULO II
CAPITAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R$ 84.068.373,52 (oitenta e quatro milhões, sessenta e oito mil, trezentos e setenta e três reais e cinquenta e dois centavos), representado por 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e um mil e duzentas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

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

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

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

Parágrafo Segundo - Desde que realizados ¾ (três quartos) do capital social, o Conselho de Administração poderá aumentá-lo dentro dos limites do capital autorizado, mediante

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
21.10.25

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:

(i) a venda em Bolsa de Valores, mercado de balcão devidamente organizado por instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários, ou subscrição pública;

(ii) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos arts. 257 a 263 da Lei das S.A. O direito de preferência na subscrição de ações poderá, ainda, ser excluído nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais.

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

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

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

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31.10.25

Artigo 11 - A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento, incluindo, mas não se limitando, para aprovar a emissão de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, não previstos no Artigo 29, Parágrafo Terceiro e que não dependam de aprovação do Conselho de Administração.

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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31 10 25

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.

8

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31 10 25

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31.10.25

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 art. 132 da Lei das S.A.;

(v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;

(vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31.10.25

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 a emissão de Certificados de Recebíveis sem a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado.

Seção II
Diretoria

Artigo 24 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até ~~7~~ (sete) Diretores, sendo, necessariamente, 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente, 1 (um) Diretor de Relações com Investidores, 1 (um) Direitor de Controles Internos e Compliance (responsável pela implementação e cumprimento das regras, políticas, procedimentos e controles internos da Companhia e da Resolução CVM nº 60/21), 1 (um) Diretor de Securitização (responsável pelas atividades de securitização e pela prestação de todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários, em atendimento à Resolução CVM nº 60/21) e 1 (um) Diretor de Distribuição (responsável pelas atividades de a distribuição dos títulos de securitização de emissão da Companhia, nos termos da Resolução CVM nº 60/21). O Diretor Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores e o Diretor de Securitização poderá acumular a função de Diretor de Distribuição. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31 10 25

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

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

Parágrafo Primeiro - Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia (a) perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal – SRF, a Caixa Econômica Federal – CEF, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas; (b) para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária), para assinatura de escrituras públicas de compra e venda de imóveis consolidados em nome da Companhia em razão de execução de garantias fiduciárias, bem como a respectiva transmissão de propriedade a terceiros adquirentes em leilão ou através de venda direta; bem como (c) em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis, poderá ser realizada por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer Diretor em conjunto com um Procurador, ou por quaisquer 2 (dois) Procuradores em conjunto.

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

Parágrafo Terceiro - As emissões de Certificados de Recebíveis que tenham a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado não dependerão de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observa a forma de representa prevista neste Estatuto Social.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31.10.25

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

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

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

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

Parágrafo Único - O Conselho Fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros. Nos exercícios sociais em que a instalação do Conselho Fiscal for solicitada, a Assembleia Geral elegerá seus membros e estabelecerá a 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31 10 25

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no art. 204 da Lei das S.A.

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

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

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

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

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

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31.10.25

reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, se existentes, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social.

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

CAPÍTULO VII
ACORDOS DE ACIONISTAS

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

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

CAPÍTULO VIII
LIQUIDAÇÃO

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31 10 25

acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

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

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

Parágrafo Segundo - Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(eis) pelos respectivos custos de tradução.

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

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP
31.10.25

também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

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

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

CAPÍTULO X
FORO

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

***

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

JUCESP

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Flavia Palacios Mendonça Bailune (CPF 052.718.227-37)

Eduardo Trajber Waisbich (CPF 354.775.038-58)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW

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/USUAC-YSYMF-5GP9Q-TJNNW.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

CÓPIA DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA CONTINENTE, REALIZADA EM 19 DE NOVEMBRO DE 2025

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

G. C. PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/MF nº 12.423.925/0001-24

NIRE 35.300.544.731

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 19 DE NOVEMBRO DE 2025

I. DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 19 de novembro de 2025, às 16:00 horas, na sede da G.C. Participações S.A. ("Companhia"), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 16º andar, conj. 1604, Edif. Plaza Iguatemi, bairro Jardim Paulistano, CEP 01452-000.

II. CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação em virtude da presença da totalidade dos acionistas da Companhia, conforme assinaturas constantes do Livro de Registro de Presença de Acionistas.

III. PRESENÇA: Acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.

IV. MESA: Presidente: Sra. Camila Angeloni de Almeida Ferreira; Secretária: Sra. Patrícia Simon.

V. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) a realização pela Companhia da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional, em 02 (duas) séries, para colocação privada, no valor total de R$204.100.000,00 (duzentos e quatro milhões e cem mil reais), nominativas e escriturais ("Emissão Continente" e "Debêntures Continente"), a serem emitidas por meio do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da G.C. Participações S.A." ("Escritura de Emissão da Companhia"). A Emissão Continente será objeto de colocação privada junto à **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM, sob o n° 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar,

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), que irá vincular as Debêntures à emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 539ª (quingentésima trigésima nona) Emissão, em 02 (duas) séries, da Securitizadora ("CRI") que serão colocados junto a Investidores Qualificados, nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, no mercado de capitais ("Titulares dos CRI"), por meio de oferta pública de distribuição, em regime de garantia firme de colocação, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), conforme o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, Classe Única, em 02 (duas) Séries, da 539ª (quingentésima trigésima nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela GC Participações S.A. e Nações Shopping Participações S.A." ("Termo de Securitização") a ser firmado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário").

(ii) a autorização para a Companhia figurar como fiadora e principal pagadora, de forma solidária e irrevogável, em relação às obrigações garantidas decorrentes da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional, em 02 (duas) séries, para colocação privada, no valor total de R$ 55.900.000,00 (cinquenta e cinco milhões e novecentos mil reais), nominativas e escriturais a ser realizada pela Nações Shopping Participações S.A. ("Emissão Nações" e "Debêntures Nações" e "Nações"), a serem emitidas por meio do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Nações Shopping Participações S.A." ("Escritura de Emissão da Nações", em conjunto com a Escritura de Emissão da Companhia "Escrituras de Emissão"). A Emissão Nações será objeto de colocação privada junto à Securitizadora, que irá vincular as Debêntures Nações à emissão de CRI que serão colocados junto aos Titulares dos CRI, por meio de oferta pública de distribuição, em regime de garantia firme de colocação, sob o rito de registro

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, conforme o Termo de Securitização, a ser firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário;

(iii) a autorização para a Companhia, na qualidade de interveniente anuente, anuir ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme definido abaixo) em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido);

(iv) a autorização à Diretoria da Companhia para praticar todos os atos necessários para a formalização das matérias tratadas nos itens (i) a (iii) acima, bem como praticar todo e qualquer ato e celebrar todo e qualquer documento necessário à efetivação da Emissão e da Oferta, incluindo, mas sem limitação, as Escrituras de Emissão, o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e o "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 539ª (quingentésima trigésima nona) emissão da OPEA Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos ela GC Participações S.A. e a Nações Shopping Participações S.A." a ser celebrado entre a Securitizadora, a determinada instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, Nações, Blumenau Norte Shopping Participações S.A. ("Norte Shopping"), Almeida Junior Shopping Centers S.A. ("Almeida Junior") e a Companhia ("Contrato de Distribuição" e "Coordenador Líder", respectivamente);

(v) a ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia relacionados à Emissão, às Garantias e à Oferta.

VI. DELIBERAÇÕES: analisadas e discutidas as matérias constantes da ordem do dia, os acionistas, por unanimidade de votos, sem quaisquer restrições, aprovaram:

(i) nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), a realização pela Companhia da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional, em 02 (duas) séries, no valor total de R$ 204.100.000,00 (duzentos e quatro milhões e cem mil reais) na Data de Emissão Continente (conforme abaixo definido), a qual terá os seguintes termos e condições:

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

1.1 **Número da Emissão Continente.** As Debêntures Continente representam a 2ª (segunda) Emissão de Debêntures da Companhia.

1.2 **Valor Total da Emissão Continente.** O valor total da emissão das Debêntures Continente será de R$ 204.100.000,00 (duzentos e quatro milhões e cem mil reais), sendo: (a) no mínimo R$ 164.850.000 (cento e sessenta e quatro milhões, oitocentos e cinquenta mil reais), no âmbito das Debêntures da Primeira Série; e (b) no máximo R$ 39.250.000,00 (trinta e nove milhões, duzentos e cinquenta mil reais), no âmbito das Debêntures da Segunda Série.

1.3 **Quantidade.** Serão emitidas 204.100 (duzentos e quatro mil e cem) Debêntures Continente, sendo: (a) no mínimo 164.850 (cento e sessenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta) Debêntures da Primeira Série; e (b) no máximo 39.250 (trinta e nove mil, duzentos e cinquenta) Debêntures da Segunda Série.

1.4 **Data de Emissão das Debêntures Continente.** Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures Continente será 12 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão Continente");

1.5 **Destinação dos Recursos.** Os recursos líquidos a serem captados pelas Companhia, com a Emissão das Debêntures Continente, serão destinados, em sua integralidade, à aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento, reforma, vitalização, manutenção e expansão no empreendimento da Companhia, incluindo investimentos em salões comerciais, *allowance* para lojistas, obras de satelitização e benfeitorias ("Custos e Despesas Destinação") conforme detalhado no Anexo VI do Termo de Securitização ("Empreendimentos Lastro"), a serem incorridos até a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização.

1.6 **Vinculação aos CRI.** As Debêntures Continente serão subscritas exclusivamente pela Securitizadora, no âmbito da securitização dos CRI, por meio da celebração do Termo de Securitização.

1.7 **Procedimento de *Bookbuilding*.** O Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

recebimento de reservas, nos termos da Resolução CVM 160, por meio do qual será definida a alocação das Debêntures Continente entre as séries e suas respectivas taxas definitivas de remuneração, observando o Sistema de Vasos Comunicantes e os limites de valor total e quantidade de Debêntures por série, conforme previsto nos itens 1.2 e 1.3 acima ("Procedimento de *Bookbuilding*").

1.8 **Valor Nominal Unitário.** As Debêntures Continente terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

1.9 **Séries.** A Emissão Continente será realizada em 02 (duas) séries, sendo a alocação entre elas definida em Sistema de Vasos Comunicantes, de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*.

1.10 **Forma e Comprovação de Titularidade.** As Debêntures Continente serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, na mesma data em que ocorrer a subscrição das Debêntures Continente.

1.11 **Conversibilidade.** As Debêntures Continente não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia.

1.12 **Espécie.** As Debêntures Continente serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações, com garantia fidejussória adicional.

1.13 **Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização.** As Debêntures Continente serão integralmente subscritas pela Securitizadora por meio da assinatura de boletim de subscrição. As Debêntures serão integralizadas, no ato da subscrição, na data de integralização das Debêntures, à vista e em moeda corrente nacional, pelo seu valor nominal unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização"), sendo certo que os investidores dos CRI poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o preço de integralização das Debêntures Continente

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

será o Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada na Escritura de Emissão da Companhia, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização ("Preço de Integralização").

1.14 **Garantias**. Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento e/ou cumprimento de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures Continente, bem como das demais obrigações a serem assumidas pela Companhia perante a Securitizadora no âmbito da Escritura de Emissão da Companhia e dos demais documentos da Oferta, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário, a Remuneração das Debêntures Continente (conforme abaixo definido), bem como os Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido em razão, da cédula de crédito imobiliário integral, das Garantias, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário (incluindo suas remunerações) e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do patrimônio separado dos CRI para arcar com tais custos ("Obrigações Garantidas Continente"), deverão ser constituídas as seguintes garantias em favor da Securitizadora:

(i) a cessão fiduciária de direitos creditórios, nos termos do Instrumento Particular sob Condição Suspensiva de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia em Outras Avenças, a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, a Nações e Norte Shopping, na qualidade de "Fiduciantes", a Companhia, Consórcio Norte Shopping e o Consórcio Nações Shopping, como intervenientes anuentes ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"), que deverá compreender: **(a)** a totalidade dos direitos creditórios presentes e futuros, decorrentes da locação de espaços relacionados a 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) do imóvel objeto das matrículas n.º 40.074, 40.075, 40.076 e 40.077, do 3º Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau, Estado

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

de Santa Catarina, das Fiduciantes (referente ao empreendimento "Norte Shopping"); e **(b)** 67,25% (sessenta e sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes da locação de espaços do empreendimento "Shopping Nações" localizado na Avenida Jorge Elias de Lucca, nº 677, Nossa Senhora da Salete, CEP 88.813-390, município de Criciúma, SC (em conjunto, "Shoppings Norte e Nações"), incluindo, mas não se limitando, a todos e quaisquer valores, principais e acessórios, devidos pelos respectivos locatários no âmbito dos contratos de locação referentes aos espaços dos Shoppings Norte e Nações, excluindo-se os valores referentes ao pagamento de taxas condominiais, fundos de promoção e coparticipações, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada dos respectivos instrumentos, bem como seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais ali previstos ("Direitos Creditórios Locação"); **(c)** a totalidade dos direitos creditórios presentes e futuros, decorrentes das receitas de estacionamento relacionados a 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) do Norte Shopping e 67,25% (sessenta e sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) dos direitos creditórios presentes e futuros, decorrentes das receitas de estacionamento do Shopping Nações, em ambos os casos, incluindo, sem limitação, todos e quaisquer valores principais e acessórios devidos no âmbito das respectivas operações (observadas as receitas de estacionamento dos empreendimentos), excluídos os valores referentes a taxas condominiais, fundos de promoção e coparticipações, e incluídos os respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, bem como seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais ("Direitos Creditórios Estacionamento"); **(d)** todos os direitos referentes ao pagamento dos Direitos Creditórios Locação, os quais serão pagos pelos locatários diretamente nas Contas

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

Vinculadas Locação das Fiduciantes, junto ao Banco Santander (Brasil) S.A. agência 2271 ("Banco Administrador"), cujos dados são: (1) conta corrente nº 13041362-8, de titularidade do Consórcio Nações Shopping ("Conta Vinculada Locação Shopping Nações"); e (2) conta corrente nº 13023569-3, de titularidade do Consórcio Norte Shopping ("Conta Vinculada Locação Norte Shopping"), bem como todos e quaisquer recursos e equivalentes de caixa depositados ou que venham a ser depositados nestas contas, incluindo, mas sem limitação os investimentos e os juros ou receitas derivadas de qualquer investimento realizado com os recursos (incluindo as Aplicações Financeiras Permitidas) ("Direitos Creditórios Contas Vinculadas Locação"); **(e)** todos os direitos referentes ao pagamento dos Direitos Creditórios Estacionamento, os quais serão pagos pelos locatários diretamente nas Contas Vinculadas Estacionamento das Fiduciantes, junto ao Banco Administrador, cujos dados são: (1) conta corrente nº 13062399-9, de titularidade da Nações ("Conta Vinculada Estacionamento Shopping Nações"); e (2) conta corrente nº 13013951-1, de titularidade da Norte Shopping ("Conta Vinculada Estacionamento Norte Shopping"), bem como todos e quaisquer recursos e equivalentes de caixa depositados ou que venham a ser depositados nestas contas, incluindo, mas sem limitação os investimentos e os juros ou receitas derivadas de qualquer investimento realizado com os recursos (incluindo as Aplicações Financeiras Permitidas) ("Direitos Creditórios Contas Vinculadas Estacionamento"); e **(f)** todos e quaisquer recursos e equivalentes de caixa depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas Locação e nas Contas Vinculadas Estacionamento (inclusive aplicações financeiras permitidas e juros/rendimentos delas decorrentes) compõem os ("Direitos Creditórios Contas Vinculadas") e, quando mencionados em conjunto com os Direitos Creditórios Locação e os Direitos Creditórios Estacionamento, os ("Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente").

(ii) a alienação fiduciária da fração ideal, correspondente a 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) dos

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

imóveis objeto das matrículas n.º 40.074, 40.075, 40.076 e 40.077, do 3º Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau, Estado de Santa Catarina, de propriedade do Norte Shopping ("Imóvel Garantia"), no qual se encontra edificado o empreendimento denominado "Blumenau Norte Shopping", nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"), a ser celebrado entre a Securitizadora, como fiduciária, o Norte Shopping como fiduciante, e a Companhia, como interveniente anuente; e

(iii) a fiança solidária, em caráter irrevogável e irretratável, da Almeida Junior e da Nações ("Fiança").

1.15 **Prazo e Data de Vencimento.** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado facultativo total tributos, de resgate antecipado facultativo e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures Continente, conforme previstas na Escritura de Emissão da Companhia: (a) As Debêntures da Primeira Série terão prazo de 2.194 (dois mil, cento e noventa e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2031 ("Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série"). (b) As Debêntures da Segunda Série terão prazo de 3.657 (três mil, seiscentos e cinquenta e sete) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2035 ("Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, a "Data de Vencimento").

1.16 **Remuneração.** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios com as seguintes características, a serem calculados de acordo com as fórmulas previstas nas Escritura de Emissão:

Série das Debêntures	**Indexador**	**Taxa/Spread Anual**	**Base de Cálculo e Observações**
Primeira Série	100% da Taxa DI (Depósitos Interfinanceiros	Acrescida de spread equivalente a 0,55% (cinquenta e cinco	Calculado de forma exponencial e

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

	de um dia, "over extra-grupo", calculada e divulgada pela B3)	centésimos por cento)** ao ano.	cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, base 252 Dias Úteis.
Segunda Série	IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE)	A ser definida por Procedimento de Bookbuilding, limitada à **maior taxa** entre: (i) A taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (vencimento em 15 de agosto de 2030) acrescida de spread de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano; OU (ii) 8,10% (oito inteiros e dez centésimos por cento) ao ano.	Calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, base 252 Dias Úteis.

1.17 **Atualização Monetária.** O Valor Nominal Unitário das Debêntures Continente ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente da seguinte forma:

(a) Debêntures da Primeira Série: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.

(b) Debêntures da Segunda Série: O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, desde a primeira Data de Integralização até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da Atualização Monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Segunda Série.

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

1.18 **Repactuação Programada.** As Debêntures Continente não estarão sujeitas à repactuação programada.

1.19 **Pagamento do Saldo do Valor Nominal Unitário.** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures Continente, nos termos previstos na Escritura de Emissão da Companhia, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será amortizado pela Companhia conforme o cronograma de pagamentos a ser descrito no Anexo V à Escritura de Emissão da Companhia.

1.20 **Pagamento da Remuneração.** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures Continente, nos termos previstos na Escritura de Emissão da Companhia, a Remuneração das Debêntures será paga pela Companhia conforme o cronograma de pagamentos a ser descrito no Anexo V à Escritura de Emissão da Companhia (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

1.21 **Amortização Extraordinária Facultativa.** A Companhia poderá realizar a amortização extraordinária sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Continente, conforme o caso, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Continente, conforme o caso.

1.22 **Aquisição Facultativa.** A Companhia não poderá adquirir Debêntures Continente.

1.23 **Resgate Antecipado Facultativo.** A Companhia poderá, a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos titulares de CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures Continente, sendo vedado o resgate parcial, conforme os termos e condições previstos na Escritura de Emissão da Companhia. O valor a ser pago para o Resgate Antecipado Facultativo da Primeira Série será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração e de um prêmio de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o prazo

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

remanescente. Para a Segunda Série, o valor será o maior entre o Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração e Encargos Moratórios, ou o Valor Presente da soma dos valores remanescentes de amortização e Remuneração, conforme detalhado na Escritura de Emissão da Companhia.

1.24 **Direito ao Recebimento dos Pagamentos.** Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Securitizadora aquele que for debenturista no encerramento do dia útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

1.25 **Local de Pagamento.** Os pagamentos referentes às Debêntures Continente e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia serão realizados mediante crédito a ser realizado exclusivamente na respectiva conta corrente de titularidade da Securitizadora, na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão da Companhia.

1.26 **Prorrogação dos Prazos.** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação 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.

1.27 **Encargos Moratório:** Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia, adicionalmente ao pagamento da remuneração das Debêntures Continente, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

1.28 **Decadência dos Direitos aos Acréscimos.** O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nas Escrituras de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta não lhe dará o

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

1.29 **Vencimento Antecipado.** Sujeito ao que será disposto na Escritura de Emissão da Companhia, a Securitizadora deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures Continente, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos (conforme definido na Escritura de Emissão da Companhia) ou caso os Titulares dos CRI deliberem pelo vencimento antecipado na ocorrência de um Eventos de Inadimplemento Não-Automáticos (conforme definido na Escritura de Emissão da Companhia).

1.30 **Demais Características da Escritura de Emissão Nações.** As demais características e condições da Emissão Continente e das Debêntures Continente serão aquelas especificadas na Escritura de Emissão Continente.

(ii) a Companhia para, na qualidade de interveniente anuente, anuir no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

(iii) a outorga pela Companhia da fiança, juntamente com a Almeida Junior, para garantir solidariamente com a Nações, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Securitizadora, como fiadoras e principal pagadora das Obrigações Garantidas Nações originárias na emissão das Debêntures Nações, conforme os seguintes termos e condições abaixo:

1.1. **Número da Emissão Nações.** As Debêntures Nações representam a 2ª (segunda) Emissão de Debêntures da Nações.

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

1.2. **Valor Total da Emissão Nações.** O valor total da emissão das Debêntures Nações será de R$55.900.000,00 (cinquenta e cinco milhões e novecentos mil reais), sendo: (a) no mínimo R$ 45.150.000,00 (quarenta e cinco milhões, cento e cinquenta mil reais), no âmbito das Debêntures da Primeira Série; e (b) no máximo R$ 10.750.000,00 (dez milhões, setecentos e cinquenta mil reais), no âmbito das Debêntures da Segunda Série.

1.3. **Quantidade.** Serão emitidas 55.900 (cinquenta e cinco mil e novecentas) Debêntures Nações, sendo: (a) no mínimo 45.150 (quarenta e cinco mil, cento e cinquenta) Debêntures da Primeira Série; e (b) no máximo 10.750 (dez mil, setecentos e cinquenta) Debêntures da Segunda Série.

1.4. **Data de Emissão das Debêntures Nações.** Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 12 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão Nações");

1.5. **Destinação dos Recursos.** Os recursos líquidos a serem captados pela Nações, com a Emissão das Debêntures Nações, serão destinados, em sua integralidade, à aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento, reforma, vitalização, manutenção e expansão no empreendimento da Nações, incluindo investimentos em salões comerciais, *allowance* para lojistas, obras de satelitização e benfeitorias ("Custos e Despesas Destinação") conforme detalhado no Anexo VI do Termo de Securitização ("Empreendimentos Lastro"), a serem incorridos até a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização.

1.6. **Garantias**: Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento e/ou cumprimento de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures Nações, bem como das demais obrigações a serem assumidas pela Nações perante a Securitizadora no âmbito da Escritura de Emissão da Nações e dos demais documentos da Oferta, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário, a Remuneração das Debêntures Nações, bem como os Encargos Moratórios, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

como todo e qualquer custo ou despesa incorrido em razão, da cédula de crédito imobiliário integral, das Garantias, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário (incluindo suas remunerações) e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do patrimônio separado dos CRI para arcar com tais custos ("Obrigações Garantidas Nações"), serão constituídas as mesmas garantias das Debêntures Continente em favor da Securitizadora, contando ainda com a fiança da Companhia.

1.7. Os demais termos e condições das Debêntures Nações são idênticos aos termos e condições das Debêntures Continente, conforme item VI.1 acima.

(iv) autorização à Diretoria da Companhia ou seus procuradores a praticar todos os atos necessários à realização da Emissão Continente, da Oferta, e das Garantias, inclusive a outorga da fiança para garantir as Debêntures Nações, acima deliberadas, mas não somente: (a) à celebração da Escritura de Emissão da Companhia, da Escritura de Emissão Nações, na qualidade de fiadora, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e do Contrato de Distribuição, bem como eventuais aditamentos, de acordo com as condições determinadas nesta assembleia e outras que os diretores entendam necessárias, sem prejuízo de qualquer outro documento que se faça necessário; (b) negociar todos os termos e condições que venham a ser aplicáveis à Emissão, às Garantias e à Oferta, inclusive contratação dos sistemas de distribuição e negociação dos CRI nos mercados primário e secundário e, dentre outros, dos seguintes prestadores de serviços: (1) instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para serem responsáveis pela estruturação, coordenação e intermediação da distribuição dos CRI; (2) assessor jurídico; (3) banco liquidante e escriturador; (4) agente fiduciário e instituição custodiante; e (5) a Securitizadora; e (6) eventuais outras instituições, fixando-lhes os respectivos honorários; e (c) praticar todos os atos necessários para efetivar as deliberações aqui consubstanciadas, definir e aprovar o teor dos documentos da Emissão, das Garantias e da Oferta e assinar os documentos necessários à sua efetivação, inclusive, dentre outros, a publicação e o registro dos documentos de natureza societária perante os órgãos competentes e a tomada das medidas necessárias perante a B3 ou quaisquer outros órgãos ou autarquias junto aos quais seja necessária a adoção de quaisquer medidas para a implementação da Emissão.

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

(v) a ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia relacionados à Emissão, às Garantias e à Oferta, nos termos previstos nos itens (i) a (iv) acima.

VII. ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA: nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, a qual após reaberta a sessão, foi lida, aprovada por todos os presentes e assinada.

VIII. MESA: Presidente: Sra. Camila Angeloni de Almeida Ferreira; Secretária: Sra. Patrícia Simon.

ACIONISTAS PRESENTES: Jaimes Bento de Almeida Junior; Almeida Junior Shopping Centers S/A.

(cópia fiel da ata lavrada em livro próprio)

MESA:

ASSINADO DIGITALMENTE
Validade jurídica assegurada conforme MP 2.200-2/2001, que instituiu a ICP-Brasil
BRyTecnologia

CAMILA ANGELONI DE ALMEIDA FERREIRA:21417664860
214.176.648-60

Emitido por: AC VALID RFB v5

Data: 19/11/2025

Camila Angeloni de Almeida Ferreira
Presidente

ASSINADO DIGITALMENTE
Validade jurídica assegurada conforme MP 2.200-2/2001, que instituiu a ICP-Brasil
BRyTecnologia

PATRICIA SIMON
266.387.238-55

Emitido por: AC OAB G3

Data: 19/11/2025

Patrícia Simon
Secretária

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

ANEXO III

CÓPIA DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA NAÇÕES SHOPPING, REALIZADA EM 19 DE NOVEMBRO DE 2025

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ 20.540.181/0001-56

NIRE 35300564324

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 19 DE NOVEMBRO DE 2025

I. DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 19 de novembro de 2025, às 16:00 horas, na sede da G.C. Participações S.A. ("Companhia"), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 16º andar, conj. 1604, Edif. Plaza Iguatemi, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-000.

II. CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação em virtude da presença da totalidade dos acionistas da Companhia, conforme assinaturas constantes do Livro de Registro de Presença de Acionistas.

III. PRESENÇA: Acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.

IV. MESA: Presidente: Sra. Camila Angeloni de Almeida Ferreira; Secretária: Sra. Patrícia Simon.

V. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) a realização pela Companhia da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional, em 02 (duas) séries, para colocação privada, no valor total de R$ 55.900.000,00 (cinquenta e cinco milhões e novecentos mil reais), nominativas e escriturais ("Emissão Nações" e "Debêntures Nações"), a serem emitidas por meio do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Nações Shopping Participações S.A." ("Escritura de Emissão da Companhia"). A Emissão Nações será objeto de colocação privada junto à **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM, sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), que irá vincular as Debêntures à emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 539ª (quingentésima trigésima nona) Emissão, em 02 (duas) séries, da Securitizadora ("CRI") que serão colocados junto a Investidores Qualificados, nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, no mercado de capitais ("Titulares dos CRI"), por meio de oferta pública de distribuição, em regime de garantia firme de colocação, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), conforme o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, Classe Única, em 02 (duas) Séries, da 539ª (quingentésima trigésima nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela GC Participações S.A. e Nações Shopping Participações S.A." ("Termo de Securitização") a ser firmado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário").

(ii) a autorização para a Companhia figurar como fiadora e principal pagadora, de forma solidária e irrevogável, em relação às obrigações garantidas decorrentes da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional, em 02 (duas) séries, para colocação privada, no valor total de R$ 204.100.000,00 (duzentos e quatro milhões e cem mil reais), nominativas e escriturais a ser realizada pela G.C. Participações S.A. ("Emissão Continente", "Debêntures Continente" e "Continente"), a serem emitidas por meio do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da G.C Participações S.A." ("Escritura de Emissão Continente", em conjunto com a Escritura de Emissão da Companhia "Escrituras de Emissão"). A Emissão Continente será objeto de colocação

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

privada junto à Securitizadora, que irá vincular as Debêntures Continente à emissão de CRI que serão colocados junto aos Titulares dos CRI, por meio de oferta pública de distribuição, em regime de garantia firme de colocação, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, conforme o Termo de Securitização, a ser firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário;

(iii) a autorização para a Companhia, na qualidade de interveniente anuente, anuir ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme definido abaixo) em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido);

(iv) a autorização à Diretoria da Companhia para praticar todos os atos necessários para a formalização das matérias tratadas nos itens (i) a (iii) acima, bem como praticar todo e qualquer ato e celebrar todo e qualquer documento necessário à efetivação da Emissão e da Oferta, incluindo, mas sem limitação, as Escrituras de Emissão, o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e o "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 539ª (quingentésima trigésima nona) emissão da OPEA Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos ela G.C. Participações S.A. e a Nações Shopping Participações S.A." a ser celebrado entre a Securitizadora, a determinada instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, Continente, Blumenau Norte Shopping Participações S.A. ("Norte Shopping"), Almeida Junior Shopping Centers S.A. ("Almeida Junior") e a Companhia ("Contrato de Distribuição" e "Coordenador Líder", respectivamente);

(v) a ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia relacionados à Emissão, às Garantias e à Oferta.

VI. DELIBERAÇÕES: analisadas e discutidas as matérias constantes da ordem do dia, os acionistas, por unanimidade de votos, sem quaisquer restrições, aprovaram:

(i) nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), a realização pela Companhia da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional, em 02 (duas) séries, no valor total de R$ 55.900.000,00 (cinquenta e cinco

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

milhões e novecentos mil reais) na Data de Emissão Nações (conforme abaixo definido), a qual terá os seguintes termos e condições:

1.1 **Número da Emissão Nações.** As Debêntures Nações representam a 2ª (segunda) Emissão de Debêntures da Companhia.

1.2 **Valor Total da Emissão Nações.** O valor total da emissão das Debêntures Nações será de R$ 55.900.000,00 (cinquenta e cinco milhões e novecentos mil reais), sendo: (a) no mínimo R$ 45.150.000,00 (quarenta e cinco milhões, cento e cinquenta mil reais), no âmbito das Debêntures da Primeira Série; e (b) no máximo R$ 10.750.000,00 (dez milhões, setecentos e cinquenta mil reais), no âmbito das Debêntures da Segunda Série.

1.3 **Quantidade.** Serão emitidas 55.900 (cinquenta e cinco mil e novecentas) Debêntures Nações, sendo: (a) no mínimo 45.150 (quarenta e cinco mil, cento e cinquenta) Debêntures da Primeira Série; e (b) no máximo 10.750 (dez mil, setecentos e cinquenta) Debêntures da Segunda Série.

1.4 **Data de Emissão das Debêntures Nações.** Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures Nações será 12 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão Nações");

1.5 **Destinação dos Recursos.** Os recursos líquidos a serem captados pelas Companhia, com a Emissão das Debêntures Nações, serão destinados, em sua integralidade, à aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento, reforma, vitalização, manutenção e expansão no empreendimento da Companhia, incluindo investimentos em salões comerciais, *allowance* para lojistas, obras de satelitização e benfeitorias ("Custos e Despesas Destinação") conforme detalhado no Anexo VI do Termo de Securitização ("Empreendimentos Lastro"), a serem incorridos até a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização.

1.6 **Vinculação aos CRI.** As Debêntures Nações serão subscritas exclusivamente pela Securitizadora, no âmbito da securitização dos CRI, por meio da celebração do Termo de Securitização.

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

1.7 **Procedimento de *Bookbuilding*.** O Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas, nos termos da Resolução CVM 160, por meio do qual será definida a alocação das Debêntures Nações entre as séries e suas respectivas taxas definitivas de remuneração, observando o Sistema de Vasos Comunicantes e os limites de valor total e quantidade de Debêntures por série, conforme previsto nos itens 1.2 e 1.3 acima ("Procedimento de *Bookbuilding*").

1.8 **Valor Nominal Unitário.** As Debêntures Nações terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

1.9 **Séries.** A Emissão Nações será realizada em 02 (duas) séries, sendo a alocação entre elas definida em Sistema de Vasos Comunicantes, de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*.

1.10 **Forma e Comprovação de Titularidade.** As Debêntures Nações serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, na mesma data em que ocorrer a subscrição das Debêntures Nações.

1.11 **Conversibilidade.** As Debêntures Nações não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia.

1.12 **Espécie.** As Debêntures Nações serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações, com garantia fidejussória adicional.

1.13 **Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização.** As Debêntures Nações serão integralmente subscritas pela Securitizadora por meio da assinatura de boletim de subscrição. As Debêntures serão integralizadas, no ato da subscrição, na data de integralização das Debêntures, à vista e em moeda corrente nacional, pelo seu valor nominal unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização"), sendo certo que os investidores dos CRI poderão realizar a

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o preço de integralização das Debêntures Nações será o Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada na Escritura de Emissão da Companhia, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização ("Preço de Integralização").

1.14 **Garantias**. Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento e/ou cumprimento de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures Nações, bem como das demais obrigações a serem assumidas pela Companhia perante a Securitizadora no âmbito da Escritura de Emissão da Companhia e dos demais documentos da Oferta, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário, a Remuneração das Debêntures Nações (conforme abaixo definido), bem como os Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido em razão, da cédula de crédito imobiliário integral, das Garantias, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário (incluindo suas remunerações) e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do patrimônio separado dos CRI para arcar com tais custos ("Obrigações Garantidas Nações"), deverão ser constituídas as seguintes garantias em favor da Securitizadora:

(i) a cessão fiduciária de direitos creditórios, nos termos do Instrumento Particular sob Condição Suspensiva de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia em Outras Avenças, a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, a Companhia e o Norte Shopping, na qualidade de "Fiduciantes", a Continente, Consórcio Norte Shopping e o Consórcio Nações Shopping, como intervenientes anuentes ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"), que deverá compreender: **(a)** a totalidade dos direitos creditórios presentes e futuros, decorrentes da locação de espaços relacionados a 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

centésimos por cento) do imóvel objeto das matrículas n.º 40.074, 40.075, 40.076 e 40.077, do 3º Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau, Estado de Santa Catarina, das Fiduciantes (referente ao empreendimento "Norte Shopping"); e **(b)** 67,25% (sessenta e sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes da locação de espaços do empreendimento "Shopping Nações" localizado na Avenida Jorge Elias de Lucca, nº 677, Nossa Senhora da Salete, CEP 88.813-390, município de Criciúma, SC (em conjunto, "Shoppings Norte e Nações"), incluindo, mas não se limitando, a todos e quaisquer valores, principais e acessórios, devidos pelos respectivos locatários no âmbito dos contratos de locação referentes aos espaços dos Shoppings Norte e Nações, excluindo-se os valores referentes ao pagamento de taxas condominiais, fundos de promoção e coparticipações, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada dos respectivos instrumentos, bem como seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais ali previstos ("Direitos Creditórios Locação"); **(c)** a totalidade dos direitos creditórios presentes e futuros, decorrentes das receitas de estacionamento relacionados a 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) do Norte Shopping e 67,25% (sessenta e sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) dos direitos creditórios presentes e futuros, decorrentes das receitas de estacionamento da Companhia, em ambos os casos, incluindo, sem limitação, todos e quaisquer valores principais e acessórios devidos no âmbito das respectivas operações (observadas as receitas de estacionamento dos empreendimentos), excluídos os valores referentes a taxas condominiais, fundos de promoção e coparticipações, e incluídos os respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, bem como seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais ("Direitos Creditórios

Estacionamento"); **(d)** todos os direitos referentes ao pagamento dos Direitos Creditórios Locação, os quais serão pagos pelos locatários diretamente nas Contas Vinculadas Locação das Fiduciantes, junto ao Banco Santander (Brasil) S.A. agência 2271 ("Banco Administrador"), cujos dados são: (1) conta corrente nº 13041362-8, de titularidade do Consórcio Nações Shopping ("Conta Vinculada Locação Shopping Nações"); e (2) conta corrente nº 13023569-3, de titularidade do Consórcio Norte Shopping ("Conta Vinculada Locação Norte Shopping"), bem como todos e quaisquer recursos e equivalentes de caixa depositados ou que venham a ser depositados nestas contas, incluindo, mas sem limitação os investimentos e os juros ou receitas derivadas de qualquer investimento realizado com os recursos (incluindo as Aplicações Financeiras Permitidas) ("Direitos Creditórios Contas Vinculadas Locação"); **(e)** todos os direitos referentes ao pagamento dos Direitos Creditórios Estacionamento, os quais serão pagos pelos locatários diretamente nas Contas Vinculadas Estacionamento das Fiduciantes, junto ao Banco Administrador, cujos dados são: (1) conta corrente nº 13062399-9, de titularidade da Companhia ("Conta Vinculada Estacionamento Shopping Nações"); e (2) conta corrente nº 13013951-1, de titularidade da Norte Shopping ("Conta Vinculada Estacionamento Norte Shopping"), bem como todos e quaisquer recursos e equivalentes de caixa depositados ou que venham a ser depositados nestas contas, incluindo, mas sem limitação os investimentos e os juros ou receitas derivadas de qualquer investimento realizado com os recursos (incluindo as Aplicações Financeiras Permitidas) ("Direitos Creditórios Contas Vinculadas Estacionamento"); e **(f)** todos e quaisquer recursos e equivalentes de caixa depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas Locação e nas Contas Vinculadas Estacionamento (inclusive aplicações financeiras permitidas e juros/rendimentos delas decorrentes) compõem os ("Direitos Creditórios Contas Vinculadas") e, quando mencionados em conjunto com os Direitos Creditórios Locação e os Direitos Creditórios Estacionamento, os ("Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente").

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

(ii) a alienação fiduciária da fração ideal, correspondente a 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) dos imóveis objeto das matrículas n.º 40.074, 40.075, 40.076 e 40.077, do 3º Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau, Estado de Santa Catarina, de propriedade do Norte Shopping ("Imóvel Garantia"), no qual se encontra edificado o empreendimento denominado "Blumenau Norte Shopping", nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"), a ser celebrado entre a Securitizadora, como fiduciária, o Norte Shopping como fiduciante, e a Companhia, como interveniente anuente; e

(iii) a fiança solidária, em caráter irrevogável e irretratável, da Almeida Junior e da Continente ("Fiança").

1.15 **Prazo e Data de Vencimento.** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado facultativo total tributos, de resgate antecipado facultativo e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures Nações, conforme previstas na Escritura de Emissão da Companhia: (a) As Debêntures da Primeira Série terão prazo de 2.194 (dois mil, cento e noventa e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2031 ("Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série"). (b) As Debêntures da Segunda Série terão prazo de 3.657 (três mil, seiscentos e cinquenta e sete) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2035 ("Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, a "Data de Vencimento").

1.16 **Remuneração.** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios com as seguintes características, a serem calculados de acordo com as fórmulas previstas nas Escritura de Emissão:

Série das Debêntures	**Indexador**	**Taxa/Spread Anual**	**Base de Cálculo e Observações**

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

Primeira Série	100% da Taxa DI (Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", calculada e divulgada pela B3)	Acrescida de spread equivalente a 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento)** ao ano.	Calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, base 252 Dias Úteis.
Segunda Série	IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE)	A ser definida por Procedimento de *Bookbuilding*, limitada à **maior taxa** entre: (i) A taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (vencimento em 15 de agosto de 2030) acrescida de spread de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano; OU (ii) 8,10% (oito inteiros e dez centésimos por cento) ao ano.	Calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, base 252 Dias Úteis.

1.17 **Atualização Monetária.** O Valor Nominal Unitário das Debêntures Nações ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente da seguinte forma:

(a) Debêntures da Primeira Série: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.

(b) Debêntures da Segunda Série: O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, desde a primeira Data de Integralização até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da Atualização Monetária incorporado

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Segunda Série.

1.18 **Repactuação Programada.** As Debêntures Nações não estarão sujeitas à repactuação programada.

1.19 **Pagamento do Saldo do Valor Nominal Unitário.** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures Nações, nos termos previstos na Escritura de Emissão da Companhia, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será amortizado pela Companhia conforme o cronograma de pagamentos a ser descrito no Anexo V à Escritura de Emissão da Companhia.

1.20 **Pagamento da Remuneração.** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures Nações, nos termos previstos na Escritura de Emissão da Companhia, a Remuneração das Debêntures será paga pela Companhia conforme o cronograma de pagamentos a ser descrito no Anexo V à Escritura de Emissão da Companhia (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

1.21 **Amortização Extraordinária Facultativa.** A Companhia poderá realizar a amortização extraordinária sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Nações, conforme o caso, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Nações, conforme o caso.

1.22 **Aquisição Facultativa.** A Companhia não poderá adquirir Debêntures Nações.

1.23 **Resgate Antecipado Facultativo.** A Companhia poderá, a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos titulares de CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures Nações, sendo vedado o resgate parcial, conforme os termos e condições previstos na Escritura de Emissão da Companhia. O valor a ser pago para o Resgate Antecipado Facultativo da Primeira Série será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

Nominal Unitário, acrescido da Remuneração e de um prêmio de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o prazo remanescente. Para a Segunda Série, o valor será o maior entre o Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração e Encargos Moratórios, ou o Valor Presente da soma dos valores remanescentes de amortização e Remuneração, conforme detalhado na Escritura de Emissão da Companhia.

1.24 **Direito ao Recebimento dos Pagamentos.** Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Securitizadora aquele que for debenturista no encerramento do dia útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

1.25 **Local de Pagamento.** Os pagamentos referentes às Debêntures Nações e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia serão realizados mediante crédito a ser realizado exclusivamente na respectiva conta corrente de titularidade da Securitizadora, na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão da Companhia.

1.26 **Prorrogação dos Prazos.** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação 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.

1.27 **Encargos Moratório:** Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia, adicionalmente ao pagamento da remuneração das Debêntures Nações, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

1.28 **Decadência dos Direitos aos Acréscimos.** O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nas Escrituras de Emissão ou em qualquer

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

1.29 **Vencimento Antecipado.** Sujeito ao que será disposto na Escritura de Emissão da Companhia, a Securitizadora deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures Nações, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos (conforme definido na Escritura de Emissão da Companhia) ou caso os Titulares dos CRI deliberem pelo vencimento antecipado na ocorrência de um Eventos de Inadimplemento Não-Automáticos (conforme definido na Escritura de Emissão da Companhia).

1.30 **Demais Características da Escritura de Emissão Nações.** As demais características e condições da Emissão Nações e das Debêntures Nações serão aquelas especificadas na Escritura de Emissão Nações.

(ii) a outorga pela Companhia da Fiança, juntamente com a Almeida Junior, para garantir solidariamente com a Continente, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Securitizadora, como fiadoras e principal pagadora das Obrigações Garantidas Nações originárias na emissão das Debêntures Continente, conforme os seguintes termos e condições abaixo:

1.1. **Número da Emissão Continente.** As Debêntures Nações representam a 2ª (segunda) Emissão de Debêntures da Continente.

1.2. **Valor Total da Emissão Continente.** O valor total da emissão das Debêntures Nações será de R$ 204.100.000,00 (duzentos e quatro milhões e cem mil reais), sendo: (a) no mínimo R$ 164.850.000 (cento e sessenta e

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

quatro milhões, oitocentos e cinquenta mil reais), no âmbito das Debêntures da Primeira Série; e (b) no máximo R$ 39.250.000,00 (trinta e nove milhões, duzentos e cinquenta mil reais), no âmbito das Debêntures da Segunda Série.

1.3. **Quantidade.** Serão emitidas 204.100 (duzentos e quatro mil e cem) Debêntures Continente, sendo: (a) no mínimo 164.850 (cento e sessenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta) Debêntures da Primeira Série; e (b) no máximo 39.250 (trinta e nove mil, duzentos e cinquenta) Debêntures da Segunda Série.

1.4. **Data de Emissão das Debêntures Continente.** Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 12 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão Continente");

1.5. **Destinação dos Recursos.** Os recursos líquidos a serem captados pela Continente, com a Emissão das Debêntures Continente, serão destinados, em sua integralidade, à aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento, reforma, vitalização, manutenção e expansão no empreendimento da Continente Shopping, incluindo investimentos em salões comerciais, *allowance* para lojistas, obras de satelitização e benfeitorias ("Custos e Despesas Destinação") conforme detalhado no Anexo VI da Escritura de Emissão da Companhia ("Empreendimentos Lastro"), a serem incorridos até a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização.

1.6. **Garantias**: Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento e/ou cumprimento de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures Continente, bem como das demais obrigações a serem assumidas pela Continente perante a Securitizadora no âmbito da Escritura de Emissão Continente e dos demais documentos da Oferta, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário, a Remuneração das Debêntures Continente (conforme abaixo definido), bem como os Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), incluindo penas convencionais, honorários

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido em razão, da cédula de crédito imobiliário integral, das Garantias, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário (incluindo suas remunerações) e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do patrimônio separado dos CRI para arcar com tais custos ("Obrigações Garantidas Continente"), serão constituídas as mesmas garantias das Debêntures Nações em favor da Securitizadora, contando ainda com a fiança da Companhia.

1.7. Os demais termos e condições das Debêntures Continente são idênticos aos termos e condições das Debêntures Nações, conforme item VI.1 acima.

(iii) a autorização para a Companhia, na qualidade de fiduciante, outorgar em garantia a cessão fiduciária de 67,25% (sessenta e sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) dos direitos creditórios de locação e de estacionamento do Nações, através da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

(iv) autorização à Diretoria da Companhia ou seus procuradores a praticar todos os atos necessários à realização da Emissão Nações, da Oferta, e das Garantias, inclusive a outorga da fiança para garantir as Debêntures Continente, acima deliberadas, mas não somente: (a) à celebração da Escritura de Emissão da Companhia, da Escritura de Emissão Continente, na qualidade de fiadora, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e do Contrato de Distribuição, bem como eventuais aditamentos, de acordo com as condições determinadas nesta assembleia e outras que os diretores entendam necessárias, sem prejuízo de qualquer outro documento que se faça necessário; (b) negociar todos os termos e condições que venham a ser aplicáveis à Emissão, às Garantias e à Oferta, inclusive contratação dos sistemas de distribuição e negociação dos CRI nos mercados primário e secundário e, dentre outros, dos seguintes prestadores de serviços: (1) instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para serem responsáveis pela estruturação, coordenação e intermediação da distribuição dos CRI; (2) assessor jurídico; (3) banco liquidante e escriturador; (4) agente fiduciário e instituição custodiante; e (5) a Securitizadora; e (6) eventuais outras instituições, fixando-lhes os respectivos honorários; e (c) praticar todos os atos necessários para efetivar as deliberações aqui consubstanciadas, definir e aprovar o teor dos documentos da Emissão, das

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

Garantias e da Oferta e assinar os documentos necessários à sua efetivação, inclusive, dentre outros, a publicação e o registro dos documentos de natureza societária perante os órgãos competentes e a tomada das medidas necessárias perante a B3 ou quaisquer outros órgãos ou autarquias junto aos quais seja necessária a adoção de quaisquer medidas para a implementação da Emissão.

(v) a ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia relacionados à Emissão, às Garantias e à Oferta, nos termos previstos nos itens (i) a (iv) acima.

VII. ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA: nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, a qual após reaberta a sessão, foi lida, aprovada por todos os presentes e assinada.

VIII. MESA: Presidente: Sra. Camila Angeloni de Almeida Ferreira; Secretária: Sra. Patrícia Simon.

ACIONISTAS PRESENTES: Jaimes Bento de Almeida Junior; Almeida Junior Shopping Centers S/A.

(cópia fiel da ata lavrada em livro próprio)

MESA:

ASSINADO DIGITALMENTE
Validade jurídica assegurada conforme MP 2.200-2/2001, que instituiu a ICP-Brasil
BRyTecnologia

CAMILA ANGELONI DE ALMEIDA FERREIRA:21417664860
214.176.648-60
Emitido por: AC VALID RFB v5
Data: 19/11/2025

Camila Angeloni de Almeida Ferreira
Presidente

ASSINADO DIGITALMENTE
Validade jurídica assegurada conforme MP 2.200-2/2001, que instituiu a ICP-Brasil
BRyTecnologia

PATRICIA SIMON
266.387.238-55
Emitido por: AC OAB G3
Data: 19/11/2025

Patrícia Simon
Secretária

ANEXO IV

CÓPIA DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA NORTE SHOPPING, REALIZADA EM 19 DE NOVEMBRO DE 2025

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BLUMENAU NORTE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ 11.140.451/0001-40
NIRE 35300371950

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 19 DE NOVEMBRO DE 2025

I. DATA, HORÁRIO E LOCAL: Realizada no dia 19 de novembro de 2025, às 16:00 horas, localizada na sede da Blumenau Norte Shopping Participações S.A. ("Companhia"), na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 16º andar, conjunto 1604, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000.

II. CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação em virtude da presença da totalidade dos acionistas da Companhia, conforme assinaturas constantes do Livro de Registro de Presença de Acionistas.

III. PRESENÇA: Acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.

IV. MESA: Presidente: Sra. Camila Angeloni de Almeida Ferreira; Secretária: Sra. Patrícia Simon.

V. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) a autorização para a outorga pela Companhia, da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme abaixo definida) em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definida) na realização pela **(a)** G.C Participações S.A. ("Continente") da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional, em 02 (duas) séries, para colocação privada, no valor total de R$ 204.100.000,00 (duzentos e quatro milhões e cem mil reais), nominativas e escriturais ("Emissão Continente" e "Debêntures Continente"), a serem emitidas por meio do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da G.C. Participações S.A." ("Escritura de Emissão da Continente"). A Emissão Continente será objeto de colocação privada junto à **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM, sob o n° 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), que irá vincular as Debêntures à emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 539ª (quingentésima trigésima nona) Emissão, em 02 (duas) séries, da Securitizadora ("CRI") que serão colocados junto a Investidores Qualificados, nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, no mercado de capitais ("Titulares dos CRI"), por meio de oferta pública de distribuição, em regime de garantia firme de colocação, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), conforme o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, Classe Única, em 02 (duas) Séries, da 539ª (quingentésima trigésima nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela GC Participações S.A. e Nações Shopping Participações S.A." ("Termo de Securitização") a ser firmado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário"); e **(b)** Nações Shopping Center Participações S.A. ("Nações", juntamente com a Continente, "Emissoras" ou "Devedoras") da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional, em 02 (duas) séries, para colocação privada, no valor total de R$ 55.900.000,00 (cinquenta e cinco milhões e novecentos mil reais), nominativas e escriturais ("Emissão Nações" e "Debêntures Nações" juntamente com a Emissão Continente, "Emissões" e juntamente com as Debêntures Continente, "Debêntures"), a serem emitidas por meio do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Nações Shopping Participações S.A." ("Escritura de Emissão da Nações Shopping", em conjunto com a Escritura de Emissão da Continente "Escrituras

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

de Emissão"). A Emissão Nações será objeto de colocação privada junto à Securitizadora, que irá vincular as Debêntures Nações à emissão de CRI que serão colocados junto aos Titulares dos CRI, por meio de oferta pública de distribuição, em regime de garantia firme de colocação, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, conforme o Termo de Securitização, a ser firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário;

(ii) a autorização para outorga pela Companhia da Alienação Fiduciária do Imóvel Garantia (conforme definido abaixo), em garantia das Obrigações Garantidas;

(iii) a autorização à Diretoria da Companhia para praticar todos os atos necessários para a formalização das matérias tratadas nos itens (i) a (ii) acima, bem como praticar todo e qualquer ato e celebrar todo e qualquer documento necessário à efetivação da Emissão e da Oferta, incluindo, mas sem limitação, as Escrituras de Emissão, o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e o "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 539ª (quingentésima trigésima nona) emissão da OPEA Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos ela G.C. Participações S.A. e a Nações Shopping Participações S.A." a ser celebrado entre a Securitizadora e a determinada instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, as Devedoras, Almeida Junior Shopping Centers S.A. ("Almeida Junior") e a Companhia ("Contrato de Distribuição" e "Coordenador Líder", respectivamente); e

(iv) a ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia relacionados à Emissão, às Garantias e à Oferta.

VI. DELIBERAÇÕES: analisadas e discutidas as matérias constantes da ordem do dia, os acionistas, por unanimidade de votos, sem quaisquer restrições, aprovaram:

(i) a autorização para a Companhia, na qualidade de alienante fiduciante, outorgar e celebrar o "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"), a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, e a Companhia, na qualidade de alienante fiduciante, referente à fração ideal correspondente a 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 40.074, 40.075, 40.076 e 40.077, do 3º Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau, Estado de Santa Catarina ("Imóvel Garantia"), no qual se encontra edificado o empreendimento denominado "Blumenau Norte Shopping", em garantia das Obrigações Garantidas, conforme as Escrituras de Emissão, que terão os seguintes termos e condições:

1.1 **Número da Emissão**. As Debêntures representam a 2ª (segunda) Emissão de Debêntures da Continente e da Nações Shopping.

1.2 **Valor Total da Emissão**. O valor total da emissão **(1)** das Debêntures Continente será de R$ 204.100.000,00 (duzentos e quatro milhões e cem mil reais) sendo: (a) no mínimo R$ 164.850.000,00 (cento e sessenta e quatro milhões, oitocentos e cinquenta mil reais), no âmbito das Debêntures da Primeira Série; e (b) no máximo R$ 39.250.000,00 (trinta e nove milhões, duzentos e cinquenta mil reais), no âmbito das Debêntures da Segunda Série; e **(2)** das Debêntures Nações será de R$55.900.000,00 (cinquenta e cinco milhões e novecentos mil reais), sendo: (a) no mínimo R$ 45.150.000,00 (quarenta e cinco milhões, cento e cinquenta mil reais), no âmbito das Debêntures da Primeira Série; e (b) no máximo R$ 10.750.000,00 (dez milhões, setecentos e cinquenta mil reais), no âmbito das Debêntures da Segunda Série.

1.3 **Quantidade**. Serão emitidas **(1)** 204.100 (duzentos e quatro mil e cem) Debêntures Continente, sendo: (a) no mínimo 164.850 (cento e sessenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta) Debêntures da Primeira Série; e (b) no máximo 39.250 (trinta e nove mil, duzentos e cinquenta) Debêntures da Segunda Série; e **(2)** 55.900 (cinquenta e cinco mil e novecentas) Debêntures Nações, sendo: (a) no mínimo 45.150 (quarenta e cinco mil, cento e cinquenta) Debêntures da Primeira Série; e (b) no máximo 10.750 (dez mil, setecentos e cinquenta) Debêntures da Segunda Série.

1.4 **Data de Emissão das Debêntures.** Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 12 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão");

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

1.5 **Destinação dos Recursos.** Os recursos líquidos a serem captados pelas Emissões serão destinados, em sua integralidade, à aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento, reforma, vitalização, manutenção e expansão nos empreendimentos da Continente e Nações, incluindo investimentos em salões comerciais, *allowance* para lojistas, obras de satelitização e benfeitorias ("Custos e Despesas Destinação") conforme detalhado no Anexo VI do Termo de Securitização ("Empreendimentos Lastro"), a serem incorridos até a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização.

1.6 **Vinculação aos CRI.** As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Securitizadora, no âmbito da securitização dos CRI, por meio da celebração do Termo de Securitização.

1.7 **Procedimento de *Bookbuilding*.** O Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas, nos termos da Resolução CVM 160, por meio do qual será definida a alocação das Debêntures entre as séries e suas respectivas taxas definitivas de remuneração, observando o Sistema de Vasos Comunicantes e os limites de valor total e quantidade de Debêntures por série, conforme previsto nos itens 1.2 e 1.3 acima ("Procedimento de *Bookbuilding*").

1.8 **Valor Nominal Unitário.** As Debêntures terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

1.9 **Séries.** Cada uma das Emissões será realizada em 02 (duas) séries, sendo a alocação entre elas definida em Sistema de Vasos Comunicantes, de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*.

1.10 **Forma e Comprovação de Titularidade.** As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas de cada uma das Emissoras, na mesma data em que ocorrer a subscrição das Debêntures.

1.11 **Conversibilidade.** As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão das Emissoras.

1.12 **Espécie.** As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações, com garantia fidejussória adicional.

1.13 **Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização.** As Debêntures serão integralmente subscritas pela Securitizadora por meio da assinatura de boletim de subscrição. As Debêntures serão integralizadas, no ato da subscrição, na data de integralização das Debêntures, à vista e em moeda corrente nacional, pelo seu valor nominal unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização"), sendo certo que os investidores dos CRI poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o preço de integralização das Debêntures será o Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada nas Escrituras de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização ("Preço de Integralização").

1.14 **Garantias.** Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento e/ou cumprimento de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações a serem assumidas pelas Emissoras perante a Securitizadora no âmbito das Escrituras de Emissão e dos demais documentos da Oferta, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário, a Remuneração das Debêntures Continente (conforme abaixo definido), bem como os Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

despesa incorrido em razão, da cédula de crédito imobiliário integral, das Garantias, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário (incluindo suas remunerações) e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do patrimônio separado dos CRI para arcar com tais custos ("Obrigações Garantidas "), deverão ser constituídas as seguintes garantias em favor da Securitizadora:

(i) a cessão fiduciária de direitos creditórios, nos termos do Instrumento Particular sob Condição Suspensiva de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia em Outras Avenças, a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, Nações e Companhia, na qualidade de "Fiduciantes", Continente, Consórcio Norte Shopping e o Consórcio Nações Shopping, como intervenientes anuentes ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"), que deverá compreender: **(a)** a totalidade dos direitos creditórios presentes e futuros, decorrentes da locação de espaços relacionados a 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) do imóvel objeto das matrículas n.º 40.074, 40.075, 40.076 e 40.077, do 3º Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau, Estado de Santa Catarina, das Fiduciantes (referente ao empreendimento " Norte Shopping"); e **(b)** 67,25% (sessenta e sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes da locação de espaços do empreendimento "Shopping Nações" localizado na Avenida Jorge Elias de Lucca, nº 677, Nossa Senhora da Salete, CEP 88.813-390, município de Criciúma, SC (em conjunto, "Shoppings Norte e Nações"), incluindo, mas não se limitando, a todos e quaisquer valores, principais e acessórios, devidos pelos respectivos locatários no âmbito dos contratos de locação referentes aos espaços dos Shoppings Norte e Nações, excluindo-se os valores referentes ao pagamento de taxas condominiais, fundos de promoção e coparticipações, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada dos respectivos instrumentos, bem como seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

legais ali previstos ("Direitos Creditórios Locação"); **(c)** a totalidade dos direitos creditórios presentes e futuros, decorrentes das receitas de estacionamento relacionados a 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) da Companhia e 67,25% (sessenta e sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) dos direitos creditórios presentes e futuros, decorrentes das receitas de estacionamento do Shopping Nações, em ambos os casos, incluindo, sem limitação, todos e quaisquer valores principais e acessórios devidos no âmbito das respectivas operações (observadas as receitas de estacionamento dos empreendimentos), excluídos os valores referentes a taxas condominiais, fundos de promoção e coparticipações, e incluídos os respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, bem como seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais ("Direitos Creditórios Estacionamento"); **(d)** todos os direitos referentes ao pagamento dos Direitos Creditórios Locação, os quais serão pagos pelos locatários diretamente nas Contas Vinculadas Locação das Fiduciantes, junto ao Banco Santander (Brasil) S.A. agência 2271 ("Banco Administrador"), cujos dados são: (1) conta corrente nº 13041362-8, de titularidade do Consórcio Nações Shopping ("Conta Vinculada Locação Shopping Nações"); e (2) conta corrente nº 13023569-3, de titularidade do Consórcio Norte Shopping ("Conta Vinculada Locação Norte Shopping"), bem como todos e quaisquer recursos e equivalentes de caixa depositados ou que venham a ser depositados nestas contas, incluindo, mas sem limitação os investimentos e os juros ou receitas derivadas de qualquer investimento realizado com os recursos (incluindo as Aplicações Financeiras Permitidas) ("Direitos Creditórios Contas Vinculadas Locação"); **(e)** todos os direitos referentes ao pagamento dos Direitos Creditórios Estacionamento, os quais serão pagos pelos locatários diretamente nas Contas Vinculadas Estacionamento das Fiduciantes, junto ao Banco Administrador, cujos dados são: (1) conta corrente nº 13062399-9, de titularidade da Nações ("Conta Vinculada Estacionamento Shopping Nações"); e (2) conta corrente nº

13013951-1, de titularidade da Companhia ("Conta Vinculada Estacionamento Norte Shopping"), bem como todos e quaisquer recursos e equivalentes de caixa depositados ou que venham a ser depositados nestas contas, incluindo, mas sem limitação os investimentos e os juros ou receitas derivadas de qualquer investimento realizado com os recursos (incluindo as Aplicações Financeiras Permitidas) ("Direitos Creditórios Contas Vinculadas Estacionamento"); e **(f)** todos e quaisquer recursos e equivalentes de caixa depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas Locação e nas Contas Vinculadas Estacionamento (inclusive aplicações financeiras permitidas e juros/rendimentos delas decorrentes) compõem os ("Direitos Creditórios Contas Vinculadas") e, quando mencionados em conjunto com os Direitos Creditórios Locação e os Direitos Creditórios Estacionamento, os ("Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente");

(ii) a alienação fiduciária da fração ideal, correspondente a 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) do Imóvel Garantia, no qual se encontra edificado o empreendimento denominado "Blumenau Norte Shopping", nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e

(iii) a fiança solidária, em caráter irrevogável e irretratável, da Almeida Junior, Nações e Continente, conforme aplicável.

1.15 **Prazo e Data de Vencimento.** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado facultativo total tributos, de resgate antecipado facultativo e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previstas nas Escrituras de Emissão: (a) As Debêntures da Primeira Série terão prazo de 2.194 (dois mil, cento e noventa e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2031 ("Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série"). (b) As Debêntures da Segunda Série terão prazo de 3.657 (três mil, seiscentos e cinquenta e sete) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2035 ("Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, a "Data de Vencimento").

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

1.16 **Remuneração.** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios com as seguintes características, a serem calculados de acordo com as fórmulas previstas nas Escrituras de Emissão:

Série das Debêntures	**Indexador**	**Taxa/Spread Anual**	**Base de Cálculo e Observações**
Primeira Série	100% da Taxa DI (Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", calculada e divulgada pela B3)	Acrescida de spread equivalente a **0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento)** ao ano.	Calculado de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, base 252 Dias Úteis.
Segunda Série	IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE)	A ser definida por Procedimento de Bookbuilding, limitada à **maior taxa** entre: (i) A taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (vencimento em 15 de agosto de 2030 acrescida de spread de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano; OU (ii) 8,10% (oito inteiros e dez centésimos por cento) ao ano.	Calculado de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, base 252 Dias Úteis.

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

1.17 **Atualização Monetária.** O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente da seguinte forma:

(a) Debêntures da Primeira Série: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.

(b) Debêntures da Segunda Série: O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, desde a primeira Data de Integralização até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da Atualização Monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Segunda Série.

1.18 **Repactuação Programada.** As Debêntures não estarão sujeitas à repactuação programada.

1.19 **Pagamento do Saldo do Valor Nominal Unitário.** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos nas Escrituras de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será amortizado pelas Emissoras conforme o cronograma de pagamentos a ser descrito no Anexo V às Escrituras de Emissão.

1.20 **Pagamento da Remuneração.** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos nas Escrituras de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga pelas Emissoras conforme o cronograma de pagamentos a ser descrito no Anexo V às Escrituras de Emissão.

1.21 **Amortização Extraordinária Facultativa.** As Emissoras poderão realizar a amortização extraordinária sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, limitado a 98% (noventa e oito

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso.

1.22 **Aquisição Facultativa.** As Emissoras não poderão adquirir as Debêntures.

1.23 **Resgate Antecipado Facultativo.** As Emissoras poderão, a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos titulares de CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial, conforme os termos e condições previstos nas Escrituras de Emissão. O valor a ser pago para o Resgate Antecipado Facultativo da Primeira Série será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração e de um prêmio de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o prazo remanescente. Para a Segunda Série, o valor será o maior entre o Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração e Encargos Moratórios, ou o Valor Presente da soma dos valores remanescentes de amortização e Remuneração, conforme detalhado nas Escrituras de Emissão.

1.24 **Direito ao Recebimento dos Pagamentos.** Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Securitizadora aquele que for debenturista no encerramento do dia útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

1.25 **Local de Pagamento.** Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pelas Emissoras serão realizados mediante crédito a ser realizado exclusivamente na respectiva conta corrente de titularidade da Securitizadora, a ser indicada nas Escrituras de Emissão, na respectiva data de pagamento prevista nas Escrituras de Emissão.

1.26 **Prorrogação dos Prazos.** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação 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.

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

1.27 **Encargos Moratórios.** Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pelas Emissoras, adicionalmente ao pagamento da remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

1.28 **Decadência dos Direitos aos Acréscimos.** O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nas Escrituras de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

1.29 **Vencimento Antecipado.** Sujeito ao que será disposto nas Escrituras de Emissão, a Securitizadora deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pelas Emissoras, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos (conforme definido nas Escrituras de Emissão) ou caso os Titulares dos CRI deliberem pelo vencimento antecipado na ocorrência de um Eventos de Inadimplemento Não-Automáticos (conforme definido nas Escrituras de Emissão).

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

1.30 **Demais Características das Escrituras de Emissão.** As demais características e condições das Emissões serão aquelas especificadas nas Escrituras de Emissão.

(ii) a autorização para a Companhia, na qualidade de fiduciante, outorgar em garantia a cessão fiduciária de (ii) 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) dos direitos creditórios de locação e de estacionamento do Norte Shopping, através da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

(iii) a autorização à Diretoria da Companhia para praticar todos os atos necessários para a formalização das matérias tratadas nos itens (i) a (iii) acima;

(iv) a ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia relacionados à Emissão, às Garantias e à Oferta, nos termos previstos nos itens (i) a (iii) acima.

VII. ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA: Nada mais havendo a tratar, os trabalhos foram suspensos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata que, lida, conferida, achada conforme e aprovada, foi assinada por todos os presentes.

VIII. MESA: Presidente: Sra. Camila Angeloni de Almeida Ferreira; Secretária: Sra. Patrícia Simon.

ACIONISTAS PRESENTES: Jaimes Bento de Almeida Junior; Almeida Junior Shopping Centers S/A.

(cópia fiel da ata lavrada em livro próprio)

MESA:

ASSINADO DIGITALMENTE
Validade jurídica assegurada conforme MP 2.200-2/2001, que instituiu a ICP-Brasil
BRyTecnologia

CAMILA ANGELONI DE ALMEIDA FERREIRA:21417664860
214.176.648-60
Emitido por: AC VALID RFB v5
Data: 19/11/2025

Camila Angeloni de Almeida Ferreira
Presidente

ASSINADO DIGITALMENTE
Validade jurídica assegurada conforme MP 2.200-2/2001, que instituiu a ICP-Brasil
BRyTecnologia

PATRICIA SIMON
266.387.238-55
Emitido por: AC OAB G3
Data: 19/11/2025

Patricia Simon
Secretária

ANEXO V

CÓPIA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA ALMEIDA JUNIOR, REALIZADA EM 19 DE NOVEMBRO DE 2025

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A.

CNPJ Nº 82.120.676/0001-83
NIRE: 35.300.412.087

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 19 DE NOVEMBRO DE 2025

I. DATA, HORÁRIO E LOCAL: Realizada no dia 19 de novembro de 2025, às 16:00 horas, localizada na sede da Almeida Junior Shopping Centers S.A. ("Companhia"), na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 16º andar, conjunto 1604, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000.

II. CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação em virtude da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.

III. PRESENÇA: Presentes a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.

IV. MESA: Presidente: Sra. Camila Angeloni de Almeida Ferreira; Secretária: Sra. Patrícia Simon.

V. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) a autorização para a outorga pela Companhia de Fiança (conforme abaixo definida) para garantir as Obrigações Garantidas (conforme abaixo definida) na realização pela **(a)** G.C Participações S.A. ("Continente") da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional, em 02 (duas) séries, para colocação privada, no valor total de R$ 204.100.000,00 (duzentos e quatro milhões e cem mil reais), nominativas e escriturais ("Emissão Continente" e "Debêntures Continente"), a serem emitidas por meio do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda)

6A32D97BC83BEF94BF48879831AF3D8808FED4E6C54AC3B3A35A06082544C60B

Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da G.C. Participações S.A." ("Escritura de Emissão da Continente"). A Emissão Continente será objeto de colocação privada junto à **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM, sob o n° 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), que irá vincular as Debêntures à emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 539ª (quingentésima trigésima nona) Emissão, em 02 (duas) séries, da Securitizadora ("CRI") que serão colocados junto a Investidores Qualificados, nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, no mercado de capitais ("Titulares dos CRI"), por meio de oferta pública de distribuição, em regime de garantia firme de colocação, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), conforme o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, Classe Única, em 02 (duas) Séries, da 539ª (quingentésima trigésima nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela GC Participações S.A. e Nações Shopping Participações S.A." ("Termo de Securitização") a ser firmado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário"); e **(b)** Nações Shopping Participações S.A. ("Nações", juntamente com a Continente, "Emissoras" ou "Devedoras") da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional, em 02 (duas) séries, para colocação privada, no valor total de R$ 55.900.000,00 (cinquenta e cinco milhões e novecentos mil reais), nominativas e escriturais ("Emissão Nações" e "Debêntures Nações" juntamente com a Emissão Continente, "Emissões" e juntamente com as Debêntures Continente, "Debêntures"), a serem emitidas por meio do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Nações Shopping Participações S.A." ("Escritura de

Emissão da Nações Shopping", em conjunto com a Escritura de Emissão da Continente "Escrituras de Emissão"). A Emissão Nações será objeto de colocação privada junto à Securitizadora, que irá vincular as Debêntures Nações à emissão de CRI que serão colocados junto aos Titulares dos CRI, por meio de oferta pública de distribuição, em regime de garantia firme de colocação, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, conforme o Termo de Securitização, a ser firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário;

(ii) a autorização à Diretoria da Companhia para praticar todos os atos necessários para a formalização das matérias tratadas nos item acima, bem como praticar todo e qualquer ato e celebrar todo e qualquer documento necessário à efetivação da Emissão e da Oferta, incluindo, mas sem limitação, as Escrituras de Emissão e o "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 539ª (quingentésima trigésima nona) emissão da OPEA Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela G.C. Participações S.A. e a Nações Shopping Participações S.A." a ser celebrado entre a Securitizadora, a determinada instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, as Devedoras, Blumenau Norte Shopping Participações S.A. ("Norte Shopping") e a Companhia ("Contrato de Distribuição" e "Coordenador Líder", respectivamente); e

(iii) a ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia relacionados à Emissão, às Garantias e à Oferta.

VI. DELIBERAÇÕES: analisadas e discutidas as matérias constantes da ordem do dia, os membros do Conselho de Administração da Companhia, por unanimidade de votos, sem quaisquer restrições, aprovaram:

(i) a outorga pela Companhia da Fiança, juntamente com Continente e Nações, conforme aplicável, para garantir solidariamente, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Securitizadora, como fiadora e principal pagadora das Obrigações Garantidas conforme as Escrituras de Emissão, que terão os seguintes termos e condições abaixo:

1.1 **Número da Emissão**. As Debêntures representam a 2ª (segunda) Emissão de Debêntures da Continente e da Nações.

1.2 **Valor Total da Emissão**. O valor total da emissão **(1)** das Debêntures Continente será de R$ 204.100.000,00 (duzentos e quatro milhões e cem mil reais) sendo: (a) no mínimo R$ 164.850.000,00 (cento e sessenta e quatro milhões, oitocentos e cinquenta mil reais), no âmbito das Debêntures da Primeira Série; e (b) no máximo R$ 39.250.000,00 (trinta e nove milhões, duzentos e cinquenta mil reais), no âmbito das Debêntures da Segunda Série; e **(2)** das Debêntures Nações será de R$55.900.000,00 (cinquenta e cinco milhões e novecentos mil reais), sendo: (a) no mínimo R$ 45.150.000,00 (quarenta e cinco milhões, cento e cinquenta mil reais), no âmbito das Debêntures da Primeira Série; e (b) no máximo R$ 10.750.000,00 (dez milhões, setecentos e cinquenta mil reais), no âmbito das Debêntures da Segunda Série.

1.3 **Quantidade**. Serão emitidas **(1)** 204.100 (duzentos e quatro mil e cem) Debêntures Continente, sendo: (a) no mínimo 164.850 (cento e sessenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta) Debêntures da Primeira Série; e (b) no máximo 39.250 (trinta e nove mil, duzentos e cinquenta) Debêntures da Segunda Série; e **(2)** 55.900 (cinquenta e cinco mil e novecentas) Debêntures Nações, sendo: (a) no mínimo 45.150 (quarenta e cinco mil, cento e cinquenta) Debêntures da Primeira Série; e (b) no máximo 10.750 (dez mil, setecentos e cinquenta) Debêntures da Segunda Série.

1.4 **Data de Emissão das Debêntures.** Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 12 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão");

1.5 **Destinação dos Recursos.** Os recursos líquidos a serem captados pelas Emissões serão destinados, em sua integralidade, à aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento, reforma, vitalização, manutenção e expansão nos empreendimentos da Continente e Nações, incluindo investimentos em salões comerciais, *allowance* para lojistas, obras de satelitização e benfeitorias

("Custos e Despesas Destinação") conforme detalhado no Anexo VI do Termo de Securitização ("Empreendimentos Lastro"), a serem incorridos até a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização.

1.6 **Vinculação aos CRI.** As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Securitizadora, no âmbito da securitização dos CRI, por meio da celebração do Termo de Securitização.

1.7 **Procedimento de *Bookbuilding*.** O Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas, nos termos da Resolução CVM 160, por meio do qual será definida a alocação das Debêntures entre as séries e suas respectivas taxas definitivas de remuneração, observando o Sistema de Vasos Comunicantes e os limites de valor total e quantidade de Debêntures por série, conforme previsto nos itens 1.2 e 1.3 acima ("Procedimento de *Bookbuilding*").

1.8 **Valor Nominal Unitário.** As Debêntures terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

1.9 **Séries.** Cada uma das Emissões será realizada em 02 (duas) séries, sendo a alocação entre elas definida em Sistema de Vasos Comunicantes, de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*.

1.10 **Forma e Comprovação de Titularidade.** As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas de cada uma das Emissoras, na mesma data em que ocorrer a subscrição das Debêntures.

1.11 **Conversibilidade.** As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão das Emissoras.

1.12 **Espécie.** As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações, com garantia fidejussória adicional.

1.13 **Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização.** As Debêntures serão integralmente subscritas pela Securitizadora por meio da assinatura de boletim de subscrição. As Debêntures serão integralizadas, no ato da subscrição, na data de integralização das Debêntures, à vista e em moeda corrente nacional, pelo seu valor nominal unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização"), sendo certo que os investidores dos CRI poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o preço de integralização das Debêntures será o Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada nas Escrituras de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização ("Preço de Integralização").

1.14 **Garantias.** Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento e/ou cumprimento de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações a serem assumidas pelas Emissoras perante a Securitizadora no âmbito das Escrituras de Emissão e dos demais documentos da Oferta, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário, a Remuneração das Debêntures Continente (conforme abaixo definido), bem como os Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido em razão, da cédula de crédito imobiliário integral, das Garantias, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário (incluindo suas remunerações) e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do patrimônio separado dos CRI para arcar com tais custos ("Obrigações Garantidas "), deverão ser constituídas as seguintes garantias em favor da Securitizadora:

(i) a cessão fiduciária de direitos creditórios, nos termos do Instrumento Particular sob Condição Suspensiva de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia em Outras Avenças, a ser celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, Nações e Norte Shopping, na qualidade de "Fiduciantes", Continente, Consórcio Norte Shopping e o Consórcio Nações Shopping, como intervenientes anuentes ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"), que deverá compreender: **(a)** a totalidade dos direitos creditórios presentes e futuros, decorrentes da locação de espaços relacionados a 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) do imóvel objeto das matrículas n.º 40.074, 40.075, 40.076 e 40.077, do 3º Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau, Estado de Santa Catarina, das Fiduciantes (referente ao empreendimento "Norte Shopping"); e **(b)** 67,25% (sessenta e sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes da locação de espaços do empreendimento "Shopping Nações" localizado na Avenida Jorge Elias de Lucca, nº 677, Nossa Senhora da Salete, CEP 88.813-390, município de Criciúma, SC (em conjunto, "Shoppings Norte e Nações"), incluindo, mas não se limitando, a todos e quaisquer valores, principais e acessórios, devidos pelos respectivos locatários no âmbito dos contratos de locação referentes aos espaços dos Shoppings Norte e Nações, excluindo-se os valores referentes ao pagamento de taxas condominiais, fundos de promoção e coparticipações, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada dos respectivos instrumentos, bem como seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais ali previstos ("Direitos Creditórios Locação"); **(c)** a totalidade dos direitos creditórios presentes e futuros, decorrentes das receitas de estacionamento relacionados a 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) da Companhia e 67,25% (sessenta e sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) dos direitos creditórios presentes e futuros, decorrentes das receitas de estacionamento do Shopping Nações,

em ambos os casos, incluindo, sem limitação, todos e quaisquer valores principais e acessórios devidos no âmbito das respectivas operações (observadas as receitas de estacionamento dos empreendimentos), excluídos os valores referentes a taxas condominiais, fundos de promoção e coparticipações, e incluídos os respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, bem como seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais ("Direitos Creditórios Estacionamento"); **(d)** todos os direitos referentes ao pagamento dos Direitos Creditórios Locação, os quais serão pagos pelos locatários diretamente nas Contas Vinculadas Locação das Fiduciantes, junto ao Banco Santander (Brasil) S.A. agência 2271 ("Banco Administrador"), cujos dados são: (1) conta corrente nº 13041362-8, de titularidade do Consórcio Nações Shopping ("Conta Vinculada Locação Shopping Nações"); e (2) conta corrente nº 13023569-3, de titularidade do Consórcio Norte Shopping ("Conta Vinculada Locação Norte Shopping"), bem como todos e quaisquer recursos e equivalentes de caixa depositados ou que venham a ser depositados nestas contas, incluindo, mas sem limitação os investimentos e os juros ou receitas derivadas de qualquer investimento realizado com os recursos (incluindo as Aplicações Financeiras Permitidas) ("Direitos Creditórios Contas Vinculadas Locação"); **(e)** todos os direitos referentes ao pagamento dos Direitos Creditórios Estacionamento, os quais serão pagos pelos locatários diretamente nas Contas Vinculadas Estacionamento das Fiduciantes, junto ao Banco Administrador, cujos dados são: (1) conta corrente nº 13062399-9, de titularidade da Nações ("Conta Vinculada Estacionamento Shopping Nações"); e (2) conta corrente nº 13013951-1, de titularidade do Norte Shopping ("Conta Vinculada Estacionamento Norte Shopping"), bem como todos e quaisquer recursos e equivalentes de caixa depositados ou que venham a ser depositados nestas contas, incluindo, mas sem limitação os investimentos e os juros ou receitas derivadas de qualquer investimento realizado com os recursos (incluindo as Aplicações Financeiras Permitidas) ("Direitos Creditórios Contas Vinculadas

Estacionamento"); e **(f)** todos e quaisquer recursos e equivalentes de caixa depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas Locação e nas Contas Vinculadas Estacionamento (inclusive aplicações financeiras permitidas e juros/rendimentos delas decorrentes) compõem os ("Direitos Creditórios Contas Vinculadas") e, quando mencionados em conjunto com os Direitos Creditórios Locação e os Direitos Creditórios Estacionamento, os ("Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente");

(ii) a alienação fiduciária da fração ideal, correspondente a 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) do Imóvel Garantia, no qual se encontra edificado o empreendimento denominado "Blumenau Norte Shopping", nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e

(iii) a fiança solidária, em caráter irrevogável e irretratável, da Almeida Junior Shopping Centers S.A. ("Almeida Junior"), Nações e Continente, conforme aplicável ("Fiança").

1.15 **Prazo e Data de Vencimento.** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado facultativo total tributos, de resgate antecipado facultativo e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme previstas nas Escrituras de Emissão: (a) As Debêntures da Primeira Série terão prazo de 2.194 (dois mil, cento e noventa e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2031 ("Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série"). (b) As Debêntures da Segunda Série terão prazo de 3.657 (três mil, seiscentos e cinquenta e sete) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2035 ("Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, a "Data de Vencimento").

1.16 **Remuneração.** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios com as seguintes características, a serem calculados de acordo com as fórmulas previstas nas Escrituras de Emissão:

Série das Debêntures	Indexador	Taxa/Spread Anual	Base de Cálculo e Observações
Primeira Série	100% da Taxa DI (Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", calculada e divulgada pela B3)	Acrescida de *spread* equivalente a 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano.	Calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, base 252 Dias Úteis.
Segunda Série	IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE)	A ser definida por Procedimento de *Bookbuilding,* limitada à **maior taxa** entre: (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (vencimento em 15 de agosto de 2030, acrescida de spread de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano; OU (ii) 8,10% (oito inteiros e dez centésimos por cento) ao ano.	Calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, base 252 Dias Úteis.

1.17 **Atualização Monetária.** O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente da seguinte forma:

(a) Debêntures da Primeira Série: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.

(b) Debêntures da Segunda Série: O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, desde a primeira Data de Integralização até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da Atualização Monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Segunda Série.

1.18 **Repactuação Programada.** As Debêntures não estarão sujeitas à repactuação programada.

1.19 **Pagamento do Saldo do Valor Nominal Unitário.** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos nas Escrituras de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será amortizado pelas Emissoras conforme o cronograma de pagamentos a ser descrito no Anexo V às Escrituras de Emissão.

1.20 **Pagamento da Remuneração.** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos nas Escrituras de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga pelas Emissoras conforme o cronograma de pagamentos a ser descrito no Anexo V às Escrituras de Emissão.

1.21 **Amortização Extraordinária Facultativa.** As Emissoras poderão realizar a amortização extraordinária sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso.

1.22 **Aquisição Facultativa.** As Emissoras não poderão adquirir as Debêntures.

1.23 **Resgate Antecipado Facultativo.** As Emissoras poderão, a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos titulares de CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial, conforme os termos e condições previstos nas Escrituras de Emissão. O valor a ser pago para o Resgate Antecipado Facultativo da Primeira Série será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração e de um prêmio de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o prazo remanescente. Para a Segunda Série, o valor será o maior entre o Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração e Encargos Moratórios, ou o Valor Presente da soma dos valores remanescentes de amortização e Remuneração, conforme detalhado nas Escrituras de Emissão.

1.24 **Direito ao Recebimento dos Pagamentos.** Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Securitizadora aquele que for debenturista no encerramento do dia útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

1.25 **Local de Pagamento.** Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pelas Emissoras serão realizados mediante crédito a ser realizado exclusivamente na respectiva conta corrente de titularidade da Securitizadora, a ser indicada nas Escrituras de Emissão, na respectiva data de pagamento prevista nas Escrituras de Emissão.

1.26 **Prorrogação dos Prazos.** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação 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.

1.27 **Encargos Moratórios.** Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pelas Emissoras, adicionalmente ao pagamento da remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou

extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

1.28 **Decadência dos Direitos aos Acréscimos.** O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nas Escrituras de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

1.29 **Vencimento Antecipado.** Sujeito ao que será disposto nas Escrituras de Emissão, a Securitizadora deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pelas Emissoras, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos (conforme definido nas Escrituras de Emissão) ou caso os Titulares dos CRI deliberem pelo vencimento antecipado na ocorrência de um Eventos de Inadimplemento Não-Automáticos (conforme definido nas Escrituras de Emissão).

1.30 **Demais Características das Escrituras de Emissão.** As demais características e condições das Emissões serão aquelas especificadas nas Escrituras de Emissão.

(ii) a autorização à Diretoria da Companhia para praticar todos os atos necessários para a formalização das matérias tratadas no item acima; e

(iii) a ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia relacionados à Emissão, às Garantias e à Oferta, nos termos previstos acima.

VII. ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA: Nada mais havendo a tratar, os trabalhos foram suspensos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata que, lida, conferida, achada conforme e aprovada, foi assinada por todos os presentes.

VIII. MESA: Presidente: Sra. Camila Angeloni de Almeida Ferreira; Secretária: Sra. Patrícia Simon.

Membros do Conselho de Administração Presentes: Sra. Heloísa Helena Kretzer de Almeida (Presidente), Jaimes Bento de Almeida Junior e Camila Angeloni de Almeida Ferreira.

(cópia fiel da ata lavrada em livro próprio)

MESA:



CAMILA ANGELONI DE ALMEIDA FERREIRA:21417664860
214.176.648-60

Emitido por: AC VALID RFB v5

Data: 19/11/2025

Camila Angeloni de Almeida Ferreira
Presidente



PATRICIA SIMON
266.387.238-55

Emitido por: AC OAB G3

Data: 19/11/2025

Patricia Simon
Secretária

ANEXO VI

ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL G. C. PARTICIPACOES S.A.		TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES	
NIRE 35300544731	CNPJ 12.423.925/0001-24	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 252739255	DATA DO ARQUIVAMENTO

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 23/07/2025	HORA DE EXPEDIÇÃO 09:52:40	CÓDIGO DE CONTROLE 272630152
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 23/07/2025 PELO SECRETÁRIO GERAL DA JUCESP – ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

EXISTE(M) ARQUIVAMENTO(S) POSTERIORE(S).

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

18 07 25

ETIQUETA PROTOCOLO

JUCESP PROTOCOLO
2.495.048/25-0

CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
034988593-1

DADOS CADASTRAIS

ATO
Alteração do Valor do Capital; Consolidação da Matriz; InclusÃ£o/Alteração de Integrantes;

NOME EMPRESARIAL			PORTE
G.C. PARTICIPAÇÕES S.A.			Normal
LOGRADOURO	**NÚMERO**	**COMPLEMENTO**	**CEP**
Avenida Brigadeiro Faria Lima	2277	16ºAND CJ 162	01452-000
MUNICÍPIO	**UF**	**TELEFONE**	**EMAIL**
São Paulo	SP		
NÚMERO EXIGÊNCIA (S)	**CNPJ - SEDE**	**NIRE - SEDE**	
0	12.423.925/0001-24	3530054473-1	

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA	VALORES RECOLHIDOS	SEQ. DOC.
NOME: PATRICIA SIMON (Procurador) ASSINATURA: DATA: 10/07/2025	**DARE: R$ 562,70** **DARF: R$,00**	171

JUCESP - S GUICHÊ 8 ★ 11 JUL 2

PROTOCO

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO

JUCESP – SEDE
GUICHÊ 8
★ 11 JUL 2025 ★
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO

CARIMBO ANÁLISE

JUCESP
DEFERIDO
15 JUL 2025
Grace Kelly Conti Araujo Silva
Assessora Técnica do Registro Público
RG: 12.940.808-3

ANEXOS: EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

( ) DBE
( ) Procuração
( ) Alvará Judicial
( ) Formal de Partilha
( ) Balanço Patrimonial
( ) Outros
( ) Documentos Pessoais
( ) Laudo de Avaliação
( ) Jornal
( ) Protocolo / Justificação
( ) Certidão

OBSERVAÇÕES:

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

JUCESP 19 18 JUL 2025 SEDE

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
ALOIZIO E. SOARES JUNIOR
SECRETÁRIO GERAL EM EXERCÍCIO
252.739/25-5

JUCESP

ASSINADO DIGITALMENTE
Validade jurídica assegurada conforme MP 2.200-2/2001, que instituiu a ICP-Brasil
BRy Tecnologia

PATRICIA SIMON:26638723855
266.387.238-55
Emitido por: AC Certisign RFB G5
Data: 10/07/2025

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

4493C949414430DD8A9DEAD4C9A112740CD587D2709A622638640596678AE53E

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Gerência de Guarda e Distribuição

( )Verificação CNAE Comércio de Combustíveis
(✓)Verificação de Ficha Cadastral
( )Verificação de Apontamento na Ficha Cadastral
( )MEI sem Cadastro
( )MEI com Cadastro
( )Realizar Pesquisa de Nome Empresarial
( )Vide Protocolo

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP PROTOCOLO
2.495.048/25-0

JUCESP
18 07 25

G. C. PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/ME nº 12.423.925/0001-24

NIRE 35.300.544.731

DE

25

0

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2025

DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 30 de abril de 2025, às 12h00, localizada na sede da Companhia na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 16º andar, conj. 1604, Edif. Plaza Iguatemi, bairro Jardim Paulistano, São Paulo/SP, CEP: 01.452-000.

CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação em virtude da presença da totalidade dos acionistas da Companhia, conforme assinaturas constantes do Livro de Registro de Presença de Acionistas.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS: As demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, foram publicadas no dia 28 de março de 2025, na Central de Balanços (CB) do Sistema Público de Escrituração Digital (SPED).

PRESENÇA: Acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.

MESA: Sr. Jaimes Bento de Almeida Junior – Presidente e Sra. Patricia Simon, Secretária.

ORDEM DO DIA: Em sede de Assembleia Ordinária: **a)** tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024; **b)** deliberar sobre a destinação do resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024; **c)** aprovar a remuneração dos membros da Diretoria; **d)** reeleger os membros da Diretoria. Em sede de Assembleia Extraordinária: **e)** Aprovar o aumento de capital da Companhia, alterando o artigo 5º do Estatuto; e f) Aprovar a redação do Estatuto Social da Companhia devidamente consolidado.

DELIBERAÇÕES: O Sr. Presidente da Mesa declarou instalada a reunião e, por unanimidade de votos dos presentes, sem quaisquer restrições, os acionistas aprovaram:

1

60C87B6ED362074926B2D490A84C86FDB306D25635925019F5282CE3A482BD28

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
DOC 25

I) Em sede de Assembleia Geral Ordinária:

a) As Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e;

b) A proposta da Diretoria de destinação do resultado, face à apuração do lucro líquido no exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, no montante total de R$ 9.349.334,53 (nove milhões, trezentos e quarenta e nove mil, trezentos e trinta e quatro reais e cinquenta e três centavos), a ser destinado da seguinte forma: o montante de R$ 5.034.767,73 (cinco milhões, trinta e quatro mil, setecentos e sessenta e sete reais e setenta e três centavos), para a reserva de lucros a realizar, o montante de R$ 467.466,73 (quatrocentos e sessenta e sete mil, quatrocentos e sessenta e seis reais e setenta e três centavos), para reserva legal, o montante de R$ 2.220.466,95 (dois milhões, duzentos e vinte mil, quatrocentos e sessenta e seis reais e noventa e cinco centavos), de dividendos mínimos obrigatórios e o montante de R$ 1.626.633,12 (um milhão, seiscentos e vinte e seis mil, seiscentos e trinta e três reais e doze centavos) de dividendos propostos.

c) Sobre a remuneração dos membros da Diretoria, fica formalizado que eles abrem mão de sua remuneração para o exercício de 2025;

d) A reeleição dos atuais Diretores da Companhia, a qual continuará a ser composta pelos seguintes membros, todos eleitos para um prazo de 3 (três) anos, considerando cada ano o período compreendido entre duas assembleias ordinárias, encerrando-se o mandato na assembleia ordinária realizada em 2028 para deliberar sobre as matérias previstas no artigo 132, da Lei das Sociedades por Ações: **(i) Jaimes Bento de Almeida Junior**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 1/R 738.034 (SSP/SC) e inscrito no CPF/ME sob nº 252.170.039-87, para o cargo de Diretor Presidente, e **(ii) Camila Angeloni de Almeida Ferreira**, brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 37.577.277-7 (SSP/SP), inscrita no CPF/ME sob nº 214.176.648-60, para o cargo de Diretora. Ambos os Diretores têm domicílio profissional na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 16º andar, conj. 1604, Edif. Plaza Iguatemi, bairro Jardim Paulistano, São Paulo/SP, CEP: 01.452-000. Os Diretores ora eleitos declaram, sob as penas da lei, não estarem impedidos de exercer a administração da Companhia, em virtude de lei especial ou condenação criminal que os inabilite, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou crime contra a economia popular ou a fé pública, nos termos do artigo 147, §1º, da Lei das Sociedades por Ações. Fica consignado, ainda, que os Diretores eleitos tomaram posse na presente data, mediante a assinatura dos termos de posse, que ficam arquivados na Sede da Companhia.

60C87B6ED362074926B2D490A84C86FDB306D25635925019F5282CE3A482BD28

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

II) Em sede de Assembleia Geral Extraordinária:

e) aprovar o aumento do capital social da Companhia, totalmente integralizado, de R$ 147.648.375,00 (cento e quarenta e sete milhões, seiscentos e quarenta e oito mil, trezentos e setenta e cinco reais), para R$ 150.612.775,00 (cento e cinquenta milhões, seiscentos e doze mil, setecentos e setenta e cinco reais) totalizando um aumento no valor total de R$ 2.964.400,00 (dois milhões, novecentos e sessenta e quatro mil e quatrocentos reais), mediante a emissão de 2.964.400 (dois milhões, novecentos e sessenta e quatro mil e quatrocentas) novas ações, todas nominativas e sem valor nominal, pelo preço de emissão unitário de R$ 1,00 (um real) fixado nos termos do artigo 170, § 1º, da Lei das S.A.

As novas ações são totalmente subscritas e integralizadas pelo acionista ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A., neste ato, mediante a capitalização dos adiantamentos para futuro aumento de capital por ela realizados na Companhia até o momento. O acionista Jaimes Bento de Almeida Junior renuncia ao seu respectivo direito de preferência na subscrição das novas ações de emissão da Companhia.

Em razão da deliberação acima, o caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar com a seguinte redação:

> *"Artigo 5 - O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R$ 150.612.775,00 (cento e cinquenta milhões, seiscentos e doze mil, setecentos e setenta e cinco reais), dividido em 150.612.775,00 (cento e cinquenta milhões, seiscentos e doze mil, setecentas e setenta e cinco) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal".*

f) aprovar a consolidação do Estatuto Social da Companhia, de acordo com o texto abaixo:

.....

G.C. PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/MF nº 12.423.925/0001-24 - NIRE 35.300.544.731

ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1 *A **G. C. Participações S.A.** ("Companhia") é uma sociedade por ações regida no disposto pelo presente estatuto social ("Estatuto Social"), pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), e pelas demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.*

Artigo 2 *A Companhia tem sua sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, conjunto 1604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim*

60C87B6ED362074926B2D490A84C86FDB306D25635925019F5282CE3A482BD28

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Paulistano, CEP 01452-000, e poderá instalar, alterar e encerrar filiais, depósitos e agências em outras praças do país e do exterior, mediante deliberação da Diretoria da Companhia.

Parágrafo Único: A Companhia terá filial na Rodovia BR 101, Km. 211, s/nº, Distrito Industrial, CEP 88.104-800, cidade de São José, Estado de Santa Catarina, CEP 88.104-800, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ sob nº 12.423.925/0002-05, e na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina - JUCESC sob NIRE nº 42.900.913.317

Artigo 3 A Companhia tem como objeto social: (a) concepção, desenvolvimento, viabilização, implantação, e a participação, direta ou indireta, por qualquer forma de direito admitida, em empreendimentos de shopping centers, (b) a compra e venda de imóveis, construídos ou não; (c) a constituição de direito de superfície ou de outros direitos reais ou pessoais análogos sobre bens próprios para fins de exploração comercial por terceiros; (d) a administração e locação de bens próprios, inclusive na modalidade "Built-to-Suit" ou "Leaseback"; (e) consultoria empresarial e estruturação de operações; (f) a participação em outras sociedades com objetos sociais compatíveis com o da sociedade; (g) a exploração de estacionamento de veículos.

Parágrafo Único. A responsabilidade técnica, quando exigida pela legislação vigente, para qualquer atividade constante do objeto social ficará a cargo de profissional legalmente habilitado, acionista ou não.

Artigo 4 A Companhia tem prazo indeterminado de duração.

CAPÍTULO II CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 5 O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R$ 150.612.775,00 (cento e cinquenta milhões, seiscentos e doze mil, setecentos e setenta e cinco reais), dividido em 150.612.775,00 (cento e cinquenta milhões, seiscentos e doze mil, setecentas e setenta e cinco) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo 1º. Cada ação ordinária nominativa dá direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais da Companhia.

Parágrafo 2º. A ação é indivisível em relação à Companhia. Quando a ação pertencer a mais de uma pessoa, os direitos a ela conferidos serão exercidos pelo representante do condomínio.

Parágrafo 3º. As ações são nominativas e a sua propriedade será comprovada pela anotação nos livros sociais competentes.

Artigo 6 A Companhia poderá emitir ações ordinárias ou ações preferenciais, observando-se que as ações preferenciais sem direito de voto e/ou as ações preferenciais com direito de voto restrito não excederão o limite máximo de 50% (cinquenta por cento) do total das ações emitidas, de acordo com o disposto no artigo 15, §2º, da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 7 As emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis em ações, deverão ser aprovadas pela assembleia geral de acionistas da Companhia ("Assembleia Geral").

Parágrafo Único. É vedada a emissão de partes beneficiárias pela Companhia.

60C87B6ED362074926B2D490A84C86FDB306D25635925019F5282CE3A482BD28

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Artigo 8 *É assegurado direito de preferência a todos os acionistas para subscrição de quaisquer aumentos de capital da Companhia, na proporção do número de ações que possuírem, regendo-se o exercício desse direito de acordo com a Lei das Sociedades por Ações.*

CAPÍTULO III ASSEMBLEIAS GERAIS

Artigo 9 *A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano, dentro dos 4 (quatro) primeiros meses após o encerramento do exercício social da Companhia, para deliberar sobre as matérias previstas no artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem, observadas em sua convocação, instalação e deliberação as prescrições legais pertinentes e as disposições do presente Estatuto Social.*

Parágrafo 1º. *A convocação far-se-á mediante anúncio publicado por 3 (três) vezes, no mínimo, contendo, além do local, data e hora da assembleia, a ordem do dia, e, no caso de reforma deste estatuto, a indicação da matéria.*

Parágrafo 2º. *Ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações, as reuniões das Assembleias Gerais serão convocadas com, no mínimo, 8 (oito) dias corridos de antecedência em primeira convocação e, no mínimo, 5 (cinco) dias corridos de antecedência em segunda convocação.*

Parágrafo 3º. *Ressalvadas as exceções previstas em lei, a Assembleia Geral será instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do capital social e, em segunda convocação, com qualquer número.*

Parágrafo 4º. *As deliberações serão tomadas por maioria absoluta de votos, ressalvadas as exceções previstas em lei ou se quórum de deliberação superior for estabelecido na Lei das Sociedades por Ações.*

Parágrafo 5º. *Independentemente das formalidades prescritas na Lei das Sociedades por Ações e nos parágrafos anteriores, será considerada regular a Assembleia Geral na qual comparecerem todos os acionistas da Companhia.*

Artigo 10 *O acionista poderá ser representado na Assembleia Geral por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia ou advogado.*

Artigo 11 *Serão lavradas atas das deliberações das Assembleias Gerais, as quais poderão ser feitas na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, contendo a transcrição das deliberações tomadas, observado o disposto no parágrafo 1º do artigo 130 da Lei das Sociedades por Ações. As atas deverão ser publicadas na forma prevista na Lei das Sociedades por Ações.*

Artigo 12 *A Assembleia Geral será instalada e presidida por acionista ou diretor indicado pela maioria dos acionistas presentes, o qual escolherá dentre os presentes aquele que exercerá a função de secretário, que poderá ser acionista ou não da Companhia.*

Artigo 13 *Compete exclusivamente à Assembleia Geral, além das demais atribuições previstas em lei:*

(a) *reformar o Estatuto Social;*
(b) *deliberar sobre a mudança do objeto social da Companhia;*

60C87B6ED362074926B2D490A84C86FDB306D25635925019F5282CE3A482BD28

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(c) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras;

(d) deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, transformação ou incorporação (inclusive incorporação de ações) da Companhia;

(e) deliberar sobre a eleição e destituição de liquidantes, bem como do Conselho Fiscal, que deverá funcionar no período de liquidação;

(f) julgar as contas da Companhia e deliberar sobre a partilha do seu acervo social em caso de liquidação, ou cessação do estado de liquidação da Companhia;

(g) deliberar sobre a apresentação de pedidos de recuperação judicial ou extrajudicial, ou de autofalência;

(h) deliberar sobre a participação da Companhia em outras sociedades ou em grupos de sociedades;

(i) definir o número de cargos a serem preenchidos na Diretoria da Companhia, eleger e destituir seus Diretores, bem como atribuir aos Diretores suas respectivas funções, atribuições e limites de alçada não especificados neste Estatuto Social;

(j) fixar a remuneração global anual dos membros da Diretoria, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;

(k) aprovar planos de outorga de opção de compra de ações aos seus administradores e empregados e a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia;

(l) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos ou pagamento de juros sobre o capital próprio, com base nas demonstrações financeiras anuais;

(m) atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;

(n) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a distribuição de dividendos ou pagamento de juros sobre o capital próprio com base em balanços semestrais, trimestrais ou mensais;

(o) deliberar sobre redução do capital social, bem como qualquer decisão que envolva a recompra, resgate ou amortização de ações, em conformidade com as disposições deste Estatuto Social;

(p) deliberar sobre qualquer emissão de ações ou títulos conversíveis em ações, inclusive criação de ações preferenciais ou outros títulos ou valores mobiliários conversíveis em ações;

(q) deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, bem como sobre a emissão de commercial papers, notas promissórias, bonds, notes e de quaisquer outros títulos de uso comum no mercado, para distribuição pública ou privada; e

(r) aprovar a criação de ônus reais sobre os bens da Companhia ou a outorga de garantias, incluindo, mas não se limitando a fianças, avais e endossos, em favor de terceiros e os contratos de financiamentos celebrados com o propósito de aquisição de bens móveis referentes a equipamentos operacionais, nos quais a garantia recaia sobre os respectivos bens adquiridos.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral poderá suspender o exercício dos direitos, inclusive o de voto, do acionista que deixar de cumprir obrigação legal, regulamentar ou estatutária.

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO

Artigo 14 A Companhia é administrada por uma Diretoria, composta por, no mínimo, 2 (dois) membros, todos residentes no Brasil, acionistas ou não, eleitos e destituídos a qualquer tempo pela

60C87B6ED362074926B2D490A84C86FDB306D25635925019F5282CE3A482BD28

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
10 OF 25

Assembleia Geral, com mandato de 3 (três) anos, considerando-se cada ano o período compreendido entre 2 (duas) Assembleias Gerais Ordinárias, permitida a reeleição, sem um número máximo de mandatos consecutivos.

Parágrafo 1º. *A Diretoria é o órgão executivo e de representação da Companhia, cabendo-lhe assegurar o funcionamento regular da Companhia, tendo poderes para praticar todos e quaisquer atos relativos aos objetivos sociais.*

Parágrafo 2º. *Os Diretores são investidos em seus cargos mediante assinatura do termo de posse no livro correspondente e permanecerão no exercício de suas funções até o término do mandato de 3 (três) anos ou, se superior, até a nomeação de seus substitutos pela assembleia geral, ou, se inferior, até a data de sua morte, renúncia ou remoção.*

Parágrafo 3º. *Os membros da Diretoria serão nomeados e destituídos pela assembleia geral, por maioria absoluta de votos.*

Parágrafo 4º. *Um dos membros da Diretoria será designado, necessariamente, como Diretor Presidente e os demais não terão designação específica.*

Artigo 15 *A Diretoria realizará reuniões sempre que os interesses sociais assim exigirem e quando forem convocados por quaisquer de seus membros, cabendo ao Diretor Presidente estabelecer a pauta para estas reuniões. Todas e quaisquer regras referentes às reuniões da Diretoria serão determinadas pela Diretoria.*

Artigo 16 *A Companhia será validamente representada da seguinte forma:*

(a) *Por quaisquer dos Diretores, isoladamente;*

(b) *por 1 (um) Diretor, em conjunto com 1 (um) procurador com poderes específicos, conforme instrumento de procuração outorgado nos termos do Parágrafo Único abaixo; e/ou*

(c) *por 2 (dois) procuradores com poderes específicos, conforme instrumento de procuração outorgado nos termos do Parágrafo Único abaixo.*

Parágrafo Único. *As procurações serão sempre outorgadas em nome da Companhia, mediante assinatura do Diretor Presidente ou por 2 (dois) diretores em conjunto, e terão prazo de validade limitado ao máximo de 1 (um) ano, exceto pelas procurações ad judicia, que podem ter prazo de duração superior a um ano ou mesmo indeterminado.*

CAPÍTULO V DO EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 17 *O exercício social da Companhia iniciar-se-á em 1º de janeiro e terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, quando serão elaborados o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras previstas na legislação aplicável.*

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 em lei:*

(a) *balanço patrimonial;*

(b) *demonstração das mutações do patrimônio líquido;*

(c) *demonstração do resultado do exercício; e*

60C87B6ED362074926B2D490A84C86FDB306D25635925019F5282CE3A482BD28

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(d) *demonstração dos fluxos de caixa.*

Parágrafo 2º. *Fará parte das demonstrações financeiras do exercício a proposta da Diretoria sobre a destinação a ser dada ao lucro líquido, em observância do disposto neste Estatuto Social e na legislação aplicável.*

Parágrafo 3º. *A Diretoria poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores, e aprovar a distribuição de dividendos ou constituir reservas com base nos mesmos, observadas as disposições e limitações legais aplicáveis.*

Artigo 18 *O lucro líquido do exercício terá obrigatoriamente a seguinte destinação:*

(a) *5% (cinco por cento) para a formação da reserva legal, que não poderá exceder 20% (vinte por cento) do capital social subscrito da Companhia;*

(b) *constituição de reserva para contingências, se proposto pela administração da Companhia e aprovado pela Assembleia Geral;*

(c) *pagamento de dividendo obrigatório, nos termos do artigo 19 deste Estatuto Social;*

(d) *retenção de reserva de lucros com base em orçamento de capital, se proposto pela administração da Companhia e aprovado pela Assembleia Geral; e*

(e) *o saldo do lucro líquido será objeto de distribuição de dividendos, conforme proposto pela administração da Companhia e aprovado pela Assembleia Geral.*

Artigo 19 *Os acionistas terão direito a receber, em cada exercício, a título de dividendo obrigatório, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.*

Parágrafo 1º. *Sempre que o montante do dividendo obrigatório ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a administração da Companhia poderá propor, e a Assembleia Geral poderá aprovar a destinação do excesso à constituição de reserva de lucros a realizar.*

Parágrafo 2º. *A Assembleia Geral poderá atribuir aos administradores uma participação nos lucros, observados os limites legais pertinentes (em especial, o disposto no artigo 152, § 1º, da Lei das Sociedades por Ações).*

Artigo 20 *A Diretoria poderá deliberar 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, sendo que os valores correspondentes aos juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório.*

CAPÍTULO VI DA PRÁTICA DE ATOS ULTRA VIRES

Artigo 21 *É expressamente vedado e será nulo de pleno direito o ato praticado por qualquer acionista, administrador, procurador ou funcionário da Companhia que a envolva em obrigações relativas a negócios e operações estranhos ao objeto social, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal, se for o caso, a que estará sujeito o infrator deste dispositivo.*

CAPÍTULO VII DA LIQUIDAÇÃO

60C87B6ED362074926B2D490A84C86FDB306D25635925019F5282CE3A482BD28

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Artigo 22 *A Companhia deverá ser dissolvida ou liquidada nos casos previstos em lei, ou mediante deliberação da Assembleia Geral. A Assembleia Geral deverá estabelecer a forma de liquidação, indicando o respectivo liquidante.*

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 23 *Os casos omissos ou duvidosos deste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral, a eles aplicando-se as disposições legais societárias vigentes.*

Artigo 24 *Fica eleito, como foro competente para dirimir qualquer controvérsia oriunda deste Estatuto Social, o foro da comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que possa ser.*

Artigo 25 *O presente Estatuto Social entra em vigor na data de sua aprovação pela Assembleia Geral."*

.....

LEITURA E LAVRATURA DA ATA: nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, a qual após reaberta a sessão, foi lida, aprovada por todos os presentes e assinada.

São Paulo, 30 de abril de 2025. MESA: Jaimes Bento de Almeida Junior – Presidente; Patricia Simon – Secretária. ACIONISTAS PRESENTES: Jaimes Bento de Almeida Junior; Almeida Junior Shopping Centers S/A. A presente é cópia fiel da ata original lavrada em livro próprio.

ASSINADO DIGITALMENTE
Validade jurídica assegurada conforme MP 2.200-2/2001, que instituiu a ICP-Brasil
BRyTecnologia

PATRICIA SIMON:26638723855
266.387.238-55
Emitido por: AC Certisign RFB G5
Data: 23/06/2025

Patricia Simon
Secretária

JUCESP 19
18 JUL 2025
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
ALOISIO E. SOARES JUNIOR
SECRETÁRIO GERAL EM EXERCÍCIO
252.739/25-5
JUCESP

60C87B6ED362074926B2D490A84C86FDB306D25635925019F5282CE3A482BD28

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo
Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

CENTRAL DE BALANÇOS

RECIBO DE PUBLICAÇÃO

18 07 25

CNPJ	Razão Social	Data de Publicação	Hash de Publicação
12.423.925/0001-24	G. C. PARTICIPACOES S.A.	28/03/2025 15:30:33	C26622DA67A11800AC5245A9273F57C697D416F5

Demonstrações Contábeis Completas (DCC)

Data de Início	Data de Fim	Consolidada	Origem
01/01/2024	31/12/2024	Não	Participante-Upload

Título

Demonstrações Financeiras Completas

Descrição

Anexos

Tipo de Anexo	Título	Descrição

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Publicante

Nome	CPF/CNPJ	Data Publicação	Perfil	Tipo de Acesso
G C PARTICIPACOES S A:12423925000124	12.423.925/0001-24	28/03/2025 15:30:33	Participante	Certificado Digital

JUCESP 15 07 25

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
18 07 25

Demonstrações Financeiras

G.C. Participações S.A.

31 de dezembro de 2024
com Relatório do Auditor Independente

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
18 07 25

G.C. Participações S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras 1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial 5
Demonstração do resultado 6
Demonstração do resultado abrangente 7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido 8
Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto 9
Notas explicativas às demonstrações financeiras 10

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
13.07.25

Tarumã Office
Rua 7 de Setembro, 1600
13º andar - Salas 1302 e 1303 - Centro
89010-204 - Blumenau - SC - Brasil
Tel: +55 47 2111-0700
ey.com.br

Shape the future
with confidence

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Acionistas e Diretores do
G.C. Participações S.A.
São José - SC

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do G.C. Participações S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
18 07 25

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras", incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024, conforme Nota Explicativa 9, o saldo de propriedade para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R$ 657.414mil, representando 97,00% do total do ativo da Companhia. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo envolveram julgamento significativo e foram baseadas em premissas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outros.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, ao elevado grau de julgamento associado ao assunto e à determinação das principais premissas descritas na Nota Explicativa 9. Uma mudança em alguma dessas premissas poderia gerar um impacto relevante nas demonstrações financeiras da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o envolvimento de especialistas em modelos de valorização para nos auxiliar na análise e revisão das metodologias, e modelos utilizados pela Diretoria, na avaliação das premissas que suportaram as projeções que determinaram o plano de negócios, orçamento, estudos técnicos e análises do valor justo das propriedades para investimento; (b) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação desses documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto, risco país e projeções de fluxo de caixa, dentre outros, conforme fornecidos pela Diretoria da Companhia e avaliadores externos, comparando com informações externas de mercado, bem como com as próprias premissas aprovadas pela Diretoria na elaboração de seu plano de negócios e com outras estimativas efetuadas pela Companhia; (c) a verificação da exatidão dos cálculos aritméticos das projeções; (d) a comparação da assertividade de projeções realizada em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia no exercício; (e) a análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; (f) a análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado; (g) a comparação do valor justo adotado pela diretoria, com base no fluxo de caixa descontado, com o valor contábil da propriedade para investimento; e (h) a avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras.

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
18 07 25

EY

Shape the future
with confidence

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Diretoria, consideramos que os critérios e premissas considerados para a determinação do valor justo dessa propriedade para investimento adotados pela Diretoria, assim como as respectivas divulgações na Nota Explicativa 9, são adequadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Diretoria pelas demonstrações financeiras

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
18 07 25

EY

Shape the future with confidence

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau, 27 de março de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S. Ltda.
CRC-SC-000048/F

Fabiano Agostini
Contador CRC-SC-029999/O

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
18 07 25

G.C. Participações S.A.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
ATIVO			
CIRCULANTE		**7.759**	**19.916**
Caixa e equivalentes de caixa	5	132	11.901
Contas a receber	6	6.954	7.964
Outros ativos		673	51
NÃO CIRCULANTE		**669.244**	**667.650**
Contas a receber	6	112	39
Contas a receber de partes relacionadas	7	8.391	6.662
Outros ativos		122	136
Investimentos - participação em sociedades	8	367	170
Propriedades para investimento	9	657.414	657.361
Imobilizado		2.838	3.282
ATIVO TOTAL		**677.003**	**687.566**

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
PASSIVO			
CIRCULANTE		**23.787**	**29.738**
Empréstimos e financiamentos	10	22.537	19.165
Fornecedores		413	159
Tributos e contribuições sociais a recolher	11	826	10.414
Outras contas a pagar		11	-
NÃO CIRCULANTE		**284.637**	**307.786**
Empréstimos e financiamentos	10	108.450	130.764
Tributos e contribuições sociais a recolher	11	-	173
Imposto de renda e contribuição social diferidos	12	174.355	175.416
Provisão para contingências	13	1.832	1.433
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	14	**368.579**	**350.042**
Capital social		147.648	134.614
Reserva legal		6.822	6.355
Reserva de lucros		214.109	209.073
PASSIVO TOTAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**677.003**	**687.566**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
18 OF 25

G.C. Participações S.A.

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	15	27.243	33.064
CUSTOS OPERACIONAIS	16	(370)	(154)
LUCRO BRUTO		26.873	32.910
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS			
Vendas, administrativas e gerais	17	(2.410)	(2.715)
Ganho (perda) com valor justo de propriedades para investimento	9	(1.049)	(2.529)
Equivalência patrimonial	8	7.487	7.557
Depreciação		(446)	(425)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	18	(39)	(15.510)
		3.543	(13.622)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		30.416	19.288
Resultado financeiro	19	(20.585)	(27.390)
		(20.585)	(27.390)
LUCRO ANTES DOS TRIBUTOS		9.831	(8.102)
Imposto de renda e contribuição social correntes		(1.543)	(8.219)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	12	1.061	39.162
		(482)	30.943
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		9.349	22.841
Quantidade de ações	14	147.648.375	134.613.932
Resultado básico e diluído por ação		0,04115	0,16968

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
18 07 25

G.C. Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
LUCRO DO EXERCÍCIO	9.349	22.841
Outros resultados abrangentes	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	9.349	22.841

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
18 07 25

G.C. Participações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

Descrição	Nota	Capital social	Reserva legal	Capital a integralizar	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva de lucros	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	14	116.495	5.213	(1.199)	-	267.424	387.933
Aumento de capital		18.119	-	1.199		-	19.318
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	22.841	22.841
Reserva legal		-	1.142	-	-	(1.142)	-
Dividendo mínimo pago (2022)						(3.336)	(3.336)
Dividendo mínimo destacado e pago (2023)						(5.425)	(5.425)
Dividendos propostos e pagos antecipadamente		-	-	-	-	(71.289)	(71.290)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	14	134.614	6.355	-	-	209.073	350.042
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	-	13.034	-	13.034
Aumento de capital		13.034	-	-	(13.034)	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	9.349	9.349
Reserva legal		-	467	-	-	(467)	-
Dividendo mínimo destacado e pago (2024)		-	-	-	-	(2.221)	(2.221)
Dividendos propostos e pagos antecipadamente		-	-	-	-	(1.625)	(1.625)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	14	147.648	6.822	-	-	214.109	368.579

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
18 07 25

G.C. Participações S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro (Prejuízo) antes dos tributos	9.831	(8.102)
Itens que não afetam o caixa e equivalentes de caixa		
Ganho (perda) com valor justo sobre propriedades para investimento	1.049	2.529
Equivalência patrimonial	(7.487)	(7.557)
Depreciação e amortização	446	425
Atualização de tributos parcelados	71	52
Provisão para contingências	399	287
Provisão para perda esperada de risco de crédito	899	1.126
Variação monetária e juros - empréstimos	17.307	27.662
Perda com venda de participação em imóvel	-	15.506
	22.515	31.928
Variação de capital circulante		
(Aumento) redução no ativo		
Contas a receber	38	(1.698)
Impostos a recuperar	-	-
Contas a receber de partes relacionadas	(1.729)	(2.039)
Outros ativos	(608)	456
	(2.299)	(3.281)
Aumento (redução) no passivo		
Fornecedores	254	(347)
Tributos e contribuições sociais a recolher	(9.832)	8.676
Imposto de renda e contribuição social pagos	(1.543)	(8.219)
Amortização de encargos s/ empréstimos	(16.700)	(26.819)
Outras contas a pagar	11	-
	(27.810)	(26.709)
Caixa líquido proveniente (aplicado) das atividades operacionais	(7.594)	1.938
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
Aumento de capital social	13.034	19.318
Propriedades para investimento	(1.102)	(1.954)
Dividendos recebidos	7.290	7.601
Imobilizado	(2)	(828)
Venda participação em imóveis	-	87.058
Caixa líquido proveniente nas atividades de investimentos	19.220	111.195
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Pagamento de dividendos a controladores	(3.846)	(80.050)
Amortização dos empréstimos - principal	(19.549)	(21.732)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(23.395)	(101.782)
Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa	(11.769)	11.351
Demonstração do aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa		
Saldo no início do exercício	11.901	550
Saldo no final do exercício	132	11.901
Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa	(11.769)	11.351

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
18 07 25

1. Informações gerais

a) Contexto operacional

A Companhia G.C. Participações S.A. tem como objetivo social: (i) a compra e venda de imóveis, construídos ou não; (ii) a constituição de direito de superfície ou de outros direitos reais ou pessoais análogos sobre bens próprios para fins de exploração comercial de terceiros; (iii) a administração e locação de bens próprios, inclusive na modalidade "Built-to-suit" ou "Leaseback"; (iv) consultoria empresarial e estruturação de operações; (v) a participação em outras sociedades com objetivos sociais compatíveis com o da sociedade.

A Companhia está localizada à Rodovia BR 101, Km 211 nº s/n, Bairro: Distrito Industrial - São José/SC.

A Companhia é diretamente controlada pela Almeida Junior Shopping Centers S.A.

Equilíbrio econômico-financeiro

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia possui o capital circulante líquido de R$(16.028) e R$(9.822), respectivamente. A operação das SPEs está baseada no pagamento por parte dos condôminos. A inadimplência por parte dos condôminos pode tornar a operação deficitária, assim o equilíbrio econômico e financeiro está condicionado a aportes de recursos financeiros por parte dos empreendedores e de recursos financeiros adicionais por meio de empréstimos bancários.

Buscando o equilíbrio de suas operações e o cumprimento de suas obrigações, a Companhia possui diversas ações de cobrança nas esferas administrativas e judiciais com intuito de recuperar os valores devidos pelos clientes inadimplentes, ativos e inativos.

Reiteramos, que se necessário, a Administração do grupo está empenhada em buscar um contínuo crescimento para o restabelecimento do equilíbrio financeiro, econômico e patrimonial, por meio da implementação de plano de negócios, e se necessário, remessas de aportes financeiros.

b) Venda de Participação de Imóvel – Fundo AJ Malls

Em novembro de 2023, o AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob forma de condomínio fechado, realizou a aquisição de participação no Continente Shopping, no percentual de 17,85%.

O valor total da aquisição foi de R$ 132.783, sendo R$ 40.878 utilizado para amortização extraordinária de debêntures (vide Nota 10), e o saldo remanescente de R$ 91.905 foi recebido até 31 de dezembro de 2023.

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
18 07 25

1. Informações gerais- Continuação

b) Venda de Participação de Imóvel – Fundo AJ Malls- Continuação

Como parte dessa transação a Companhia reconheceu ainda um ganho, líquido dos efeitos tributários, de R$ 22.696.

Adicionalmente, a Companhia reconheceu o imposto de renda e contribuição social sobre essa operação no valor de R$ 4.090 e será liquidado no primeiro trimestre de 2024. Ainda, em 2023 foi revertido o imposto de renda diferido passivo no montante de R$ 38.202.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

A Administração da Companhia autorizou a emissão das demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 em 27 de março de 2025.

2.1. Base de preparação e apresentação

As demonstrações financeiras da Companhia, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem a legislação societária, os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que foram aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração da Companhia.

Estas demonstrações financeiras são divulgadas de forma individual, pois, foram apresentadas de forma consolidada nas demonstrações financeiras da controladora Almeida Junior Shopping Centers S.A., a qual apresenta suas demonstrações financeiras utilizando também as práticas contábeis adotadas no Brasil.

As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais (R$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma. Em certas circunstâncias, isso pode levar a diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros.

2.2. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em reais, que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
18 07 25

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.3. Transações e saldos em moeda estrangeira

Quando necessário, as transações em moeda estrangeira são convertidas para a moeda funcional utilizando a taxa de câmbio em vigor na data da transação. Os ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são convertidos à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data do balanço. A variação cambial resultante da conversão é registrada na demonstração do resultado.

3. Sumário das políticas contábeis materiais

3.1. Reconhecimento de receita

As receitas e custos decorrem, substancialmente, da atividade de exploração de shopping center. A Companhia faz o reconhecimento das receitas consolidadas de forma proporcional a sua participação. A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável, independentemente de quando o pagamento for recebido. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre a receita. Os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência.

Os critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfeitos antes de haver reconhecimento de receita consolidada:

Receitas de aluguéis

O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, são reconhecidos na proporção da participação indireta da Companhia em cada empreendimento, em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independente da forma de recebimento. Também são consideradas as receitas decorrentes da locação de quiosques e espaços no mall, vitrines, espaços de mídia e de merchandising.

Os locatários das unidades comerciais pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, e um montante obtido pela aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
18 07 25

3. Sumário das políticas contábeis materiais--Continuação

3.1. Reconhecimento de receita- Continuação

Receita de cessão de direitos de uso

Os valores de cessão de direitos de uso (luvas) são reconhecidos em bases lineares, durante o prazo do contrato de aluguel e das lojas a que se referem, a partir do início da locação, independente da forma de recebimento.

3.2. Receitas financeiras e despesas financeiras

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, classificados como disponíveis para venda, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. As receitas financeiras são contabilizadas pelo regime de competência e representam substancialmente, os juros auferidos sobre contas a receber liquidadas após o vencimento e os ganhos com aplicações financeiras. As despesas financeiras representam os juros efetivos incorridos e os demais encargos com empréstimos, financiamentos, despesas bancárias e outras transações financeiras. Tais eventos estão reconhecidos na rubrica de resultados financeiros, na demonstração do resultado.

3.3. Impostos

Imposto de renda e contribuição social - correntes

Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço. O imposto de renda e contribuição social são calculados com base no lucro real anual. A provisão para imposto de renda foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R$240. A Contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado. No exercício de 2023, a GC Participações era tributada pelo Lucro Presumido, assumindo a presunção de Lucro Real no exercício de 2024.

Impostos diferidos

Impostos diferidos ativos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis, créditos e perdas tributários não utilizados, na extensão em que seja provável

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
18 07 25

3. Sumário das políticas contábeis materiais--Continuação

3.3. Impostos- Continuação

Impostos diferidos- Continuação

que o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias dedutíveis possam ser realizadas, e créditos e perdas tributários não utilizados possam ser utilizados. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a Companhia não registra ativos diferidos por não haver histórico tributável. Impostos diferidos passivos são reconhecidos para a diferença tributária temporária, relacionada a reavaliação de ativos e valor justo do seu empreendimento.

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço.

Impostos diferidos ativos e passivos são apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributável e sujeitos à mesma autoridade tributária.

Impostos sobre vendas

Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas, exceto:

- Quando os impostos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que o imposto sobre vendas é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso; e
- Quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos impostos sobre vendas.
- O valor líquido dos impostos sobre vendas, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

As receitas de vendas e serviços estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas:

- Programa de Integração Social - PIS: de 1,65% (cumulativo)
- Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS: 7,60% (cumulativo)

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
18 07 25

3. Sumário das políticas contábeis materiais--Continuação

3.4 Instrumentos financeiros

a) Ativos financeiros

Os principais ativos financeiros reconhecidos pela Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, contas a receber de partes relacionadas e outras contas a receber.

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte de suas disposições contratuais. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto no caso de ativos e passivos financeiros classificados na categoria ao valor justo por meio do resultado, onde tais custos são diretamente lançados no resultado do exercício. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros em:

i) *Ativo financeiro mensurado ao valor justo por meio de resultado*

São ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante.

ii) *Ativo Financeiro mantido até o vencimento*

Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação para serem mantidos até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos de acordo com os prazos e condições contratuais.

iii) *Empréstimos e recebíveis*

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São classificados no ativo circulante, exceto, nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante.

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
18 07 25

3. Sumário das políticas contábeis materiais--Continuação

3.4. Instrumentos financeiros--Continuação

a) Ativos financeiros--Continuação

iv) *Ativo financeiro disponível para venda*

Quando aplicável, são incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos, que sejam designados como disponíveis para venda ou não sejam classificados como: (i) empréstimos e recebíveis; (ii) investimentos mantidos até o vencimento; ou (iii) ativos financeiros a valor justo por meio do resultado.

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado e excluído do resultado do exercício quando: (a) os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem ou; b) a Companhia transfere os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos a um terceiro. Neste caso a Companhia ainda observa se transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo ou transferiu o controle sobre o ativo.

b) Passivos Financeiros

Os principais passivos financeiros reconhecidos pela Companhia incluem contas a pagar a fornecedores, empréstimos, financiamentos e outras contas a pagar.

Os passivos financeiros da Companhia são classificados no reconhecimento inicial, como empréstimos e financiamentos ou contas a pagar. São inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos e contas a pagar, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

Desreconhecimento (baixa)

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo montante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
18 07 25

3. Sumário das políticas contábeis materiais--Continuação

3.4. Instrumentos financeiros--Continuação

b) Passivos Financeiros- Continuação

diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecido na demonstração do resultado.

Instrumentos financeiros – apresentação líquida

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

3.5. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. Com base nas análises efetuadas e na melhor estimativa da administração, a Companhia concluiu que o ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários é irrelevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3.6. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são representadas por terrenos e edifícios em Shopping Center mantidos para auferir receita de aluguel, para valorização de capital, ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos. A Companhia registra as operações de shopping centers, como propriedades para investimento, dado que estes empreendimentos comerciais são mantidos para fins de arrendamento operacional. As propriedades para investimento são mensuradas inicialmente ao custo, incluindo custos da transação.

Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, líquido dos efeitos de linearização relacionadas as receitas, sendo que os ganhos e perdas resultantes das alterações no valor justo das propriedades para investimento, são reconhecidas na demonstração do resultado no exercício em que forem gerados.

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
18 07 25

3. Sumário das políticas contábeis materiais—Continuação

3.6. Propriedades para investimento - Continuação

O valor justo das propriedades para investimento não reflete os investimentos futuros de capital fixo que aumentem o valor das propriedades e também não refletem os benefícios futuros relacionados a esses dispêndios futuros.

O valor justo das propriedades para investimento é determinado mediante modelo de avaliação de fluxo de caixa descontado, aplicado às taxas praticadas pelo mercado, que considera premissas de mercado e histórico de rentabilidade de cada propriedade.

3.7. Investimentos em coligada

Os investimentos nas demonstrações financeiras da Companhia em sua Coligada são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na Coligada é contabilizado no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na Coligada. A demonstração do resultado reflete a parcela dos

resultados das operações da Coligada. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio da Coligada, a Companhia reconhecerá sua parcela nas variações ocorridas e divulgará esse fato, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

A participação nos resultados da Coligada está destacada como resultado de equivalência patrimonial na demonstração de resultado, representando a parcela do lucro líquido atribuível aos acionistas da Coligada. As demonstrações financeiras da Coligada são elaboradas para o mesmo período de divulgação que a Companhia e as políticas contábeis são consistentes com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua Coligada. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na Coligada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
18 07 25

3. Sumário das políticas contábeis materiais—Continuação

3.8. Imobilizado

Os itens do imobilizado são apresentados ao custo de aquisição. Formação ou construção, líquidos das respectivas depreciações acumuladas e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (*impairment*), se for o caso. O referido custo inclui o custo de reposição e custos de empréstimo de projetos de construção de longo prazo, quando os critérios de reconhecimento forem satisfeitos. Quando partes significativas do ativo imobilizado são substituídas, a Companhia reconhece essas partes como ativo individual com vida útil e depreciação específica. Da mesma forma, quando os gastos incorridos com reparos e manutenções relevantes, os custos são reconhecidos no valor contábil do imobilizado, somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis, os valores mensurados confiáveis e os critérios de reconhecimento forem satisfeitos. Todos os demais gastos de reparos e manutenção são registrados diretamente no resultado, quando incorridos.

A depreciação é calculada pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens, como segue:

Equipamentos proc. eletrônico de dados	5 anos
Móveis e utensílios	10 anos
Instalações	10 anos
Edificações e construções	25 anos

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado.

3.9. Custos dos empréstimos

Custos de juros, encargos financeiros e outros custos referente aos empréstimos e financiamentos obtidos e diretamente relacionados com a aquisição, construção ou produção de um ativo que necessariamente requer um tempo significativo para ser concluído para fins de uso ou venda são capitalizados como parte do custo do correspondente ativo, até o momento da entrada em operação dos bens. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no período em que são incorridos.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
18 07 25

3. Sumário das políticas contábeis materiais—Continuação

3.10. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Se tais evidências forem identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor justo líquido das despesas de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

Nas datas dos balanços não foram identificados fatores que indicassem a necessidade de constituição de provisão para o valor recuperável de ativos.

3.11. Caixa, equivalentes de caixa

São mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa, sem risco significativo de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação. As aplicações financeiras incluídas em equivalente de caixa, são avaliadas pelo seu valor justo, com seus efeitos reconhecidos em resultado.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
18 07 25

3. Sumário das políticas contábeis materiais—Continuação

3.12. Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, em que seja provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. A avaliação de probabilidade de perda inclui a avaliação de evidências disponíveis, a hierarquia das leis, a jurisprudência disponível, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como, a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como, prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões dos tribunais.

Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

A despesa relativa a qualquer provisão sobre riscos prováveis é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

Os riscos classificados como perdas possíveis não são reconhecidos, sendo apenas divulgados, e os classificados como remotos não requerem provisão nem divulgação.

3.13. Capital Social

As ações são classificadas no patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquido de quaisquer efeitos tributários.

A compra de ações do capital pela própria Companhia (ações em tesouraria), são registradas pelo valor pago, incluindo quaisquer custos adicionais diretamente atribuíveis (líquido do imposto de renda), e como redutora do patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia até que as ações sejam canceladas ou reemitidas. Quando essas ações forem, subsequentemente, reemitidas, qualquer valor recebido, líquido de quaisquer custos adicionais da transação, diretamente atribuíveis e dos respectivos efeitos do imposto de renda e da contribuição social, é incluído no patrimônio líquido atribuível aos quotistas da Companhia.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
18 07 25

3. Sumário das políticas contábeis materiais—Continuação

3.14. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras quando proposto pela Administração da Companhia. Os acionistas terão direito a receber, em cada exercício, a título de dividendo obrigatório 25% (vinte e cinco por cento) do saldo do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos da Lei das S.A.s, inclusive quando não destacado e distribuído. Sempre que o montante do dividendo ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a Administração da Companhia poderá propor e a Assembleia Geral poderá aprovar à destinação do excesso à constituição de reserva de lucros a realizar.

3.15. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras

Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Financeiras. O IFRS 18 introduziu novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.

A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas "funções" identificadas das demonstrações financeiras primárias e das notas explicativas.

Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
18 07 25

3. Sumário das políticas contábeis materiais--Continuação

3.15. Normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de "lucro ou prejuízo do período" para "lucro ou prejuízo operacional" e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões.

O IFRS 18 e as alterações nas outras normas entrarão em vigor para períodos de relatórios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com a aplicação antecipada permitida e devendo ser divulgada, embora no Brasil a adoção antecipada não seja permitida. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.

A Companhia está atualmente trabalhando para identificar todos os impactos que as alterações terão nas demonstrações financeiras primárias e notas explicativas às demonstrações financeiras.

IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações

Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS. Para ser elegível, no final do período de relatório, uma entidade deve ser uma controlada conforme definido no IFRS 10 (CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas), não pode ter responsabilidade pública e deve ter uma controladora (final ou intermediária) que prepare demonstrações financeiras consolidadas, disponíveis para uso público, que estejam em conformidade com os padrões contábeis IFRS.

O IFRS 19 entrará em vigor para períodos de relatório iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com aplicação antecipada permitida.

Não se espera que a norma tenha impacto nas Demonstrações Financeiras da Companhia.

Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, em Controlada e empreendimento Controlado em conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial

Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao Pronunciamento Técnico CPC 18 (R3) e à interpretação Técnica ICPC 09 (R3), com o objetivo de alinhar as normativas contábeis brasileiras com os padrões internacionais emitidos pelo IASB.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
18 07 25

3. Sumário das políticas contábeis materiais--Continuação

3.15. Normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações Contábeis Separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atual vigente, concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas.

A ICPC 09, por sua vez, não tem correspondência direta com normas do IASB e por consequência estava desatualizada, exigindo alterações para alinhar sua redação a fim de ajustá-lo a atualizações posteriores a sua emissão e atualmente observadas nos documentos emitidos pelo CPC.

Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, em Controlada e empreendimento Controlado em conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial--Continuação

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025.

Não se espera que as alterações tenham impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

Alterações ao CPC 02 (R2) - Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade

Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos nº 27, que contempla alterações trazidas pelo Lack of Exchangeability emitido pelo IASB, com alterações no Pronunciamento Técnico CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e no CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.

As alterações buscam definir o conceito de moeda conversível e orientam sobre os procedimentos para moedas não conversíveis, determinando que a conversibilidade deve ser avaliada na data de mensuração com base no propósito da transação. Caso a moeda não seja conversível, a entidade deve estimar a taxa de câmbio que reflita as condições de

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
18 07 25

3. Sumário das políticas contábeis materiais--Continuação

3.15. Normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

mercado. Em situações com múltiplas taxas, deve-se utilizar a que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa.

O pronunciamento também destaca a importância das divulgações sobre moedas não conversíveis, para que os usuários das demonstrações contábeis compreendam os impactos financeiros, riscos envolvidos e critérios utilizados na estimativa de taxa de câmbio.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025.

Não se espera que as alterações tenham impacto nas Demonstrações Financeiras da Companhia.

3.16. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024

As seguintes normas aplicadas pela primeira vez em 2024 não tiveram impacto significativo na preparação das demonstrações financeiras da Companhia.

Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

As alterações à IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa) e à IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Divulgações) esclarecem as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigem divulgação adicional de tais acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações visam auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento de fornecedores sobre os passivos, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
18 07 25

4. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício ou período financeiro, são discutidas a seguir.

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros. No processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia, a administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas:

Provisão para perda esperada para risco de crédito

A Administração efetua provisão com base nas perdas históricas e análise individual por cliente, em especial para avaliar se há garantias que mitiguem o risco de perda. Essa análise leva em consideração, entre outros, o histórico de recebimento do cliente, sua atual situação financeira, garantias prestadas, entre outros. A finalidade dessa análise é a de assegurar uma avaliação mais criteriosa na determinação da provisão para perda esperada para risco de crédito sobre as contas a receber da Companhia.

Valor das propriedades para investimento

A Companhia apresenta suas propriedades para investimento a valor justo, conforme requerido pelo IAS 40 / CPC 28, sendo as mudanças no valor justo reconhecidas nas demonstrações do resultado. A Companhia utilizara especialistas externos para determinar o valor justo dos empreendimentos em 31 de dezembro de 2024 e 2023. O especialista utilizou a técnica de avaliação com base no método de fluxo de caixa descontado, devido à falta de dados comparáveis de mercado e a natureza das propriedades.

O valor justo determinado das propriedades para investimento é sensível ao rendimento estimado, bem como à taxa de vacância de longo prazo.

As principais premissas adotadas para determinar o valor justo das propriedades para investimento são detalhadas na Nota 9.

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
18 07 25

4. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é determinado como sendo o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para baixar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos dez anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como os recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

Impostos

Existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários e previdenciários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dado o amplo aspecto da legislação tributária bem como a natureza de longo prazo e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes, diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas, ou futuras mudanças nessas premissas, poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de impostos já registrada. Na data dos balanços encontram-se registradas provisões para os assuntos identificados pela Companhia como risco de perda. Não há atualmente auditorias por parte das autoridades fiscais em andamento. Diferenças de interpretação podem surgir numa ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Companhia. Não foi constituído ativo diferido de impostos de renda e contribuição social sobre diferenças temporárias e sobre prejuízos fiscais e bases negativas por não haver histórico recente de lucro tributável.

Provisões para contingências

A Companhia reconhece provisão para causas cíveis, fiscais e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
18 07 25

5. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2024	31/12/2023
Certificados de depósitos bancários	-	28
Aplicações financeiras	132	11.876
	132	11.901

Os investimentos de curto prazo, classificados como equivalentes de caixa, referem-se a papéis lastreados em Certificado de Depósito Interbancário (CDI), contratadas com Instituições consideradas pela Administração como 1ª linha, cujos rendimentos estão atrelados à taxa DI com possibilidades de resgates parciais ou totais sem restrições.

As aplicações são mantidas em Banco de primeira linha com remuneração no Itaú de 97% do CDI, no Santander de 98% do CDI e Bradesco de 50% do CDI.

A variação dos saldos em caixa e equivalentes de caixa é devido uma ocorrência pontual em 2023, sendo que as operações usuais foram retomadas em 2024.

6. Contas a receber

	31/12/2024	31/12/2023
Aluguéis	12.929	14.090
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(5.863)	(6.087)
	7.066	8.003
Circulante	6.954	7.964
Não circulante	112	39

Segue movimentação da provisão para perda esperada para risco de crédito:

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo Inicial	**(6.087)**	**(5.428)**
Constituição/Reversão	(899)	(1.126)
Eliminação de saldos vencidos > 5 anos	1.123	467
Saldo Final	**(5.863)**	**(6.087)**

Os aluguéis e taxas de cessão de direito de uso a receber, representam os valores da participação percentual de 67,15%, detida pela Companhia, no empreendimento denominado Continente Park Shopping Center, aplicado sobre o total de contas a receber do Consórcio Continente Park Shopping. Tais valores são repassados à Companhia, assim que realizados pelo Consórcio Continente Park Shopping.

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
16 OF 25

6. Contas a receber—Continuação

A Administração efetua provisão com base nas perdas históricas e análise individual por cliente, em especial para avaliar se há garantias que mitiguem o risco de perda. Essa análise leva em consideração, entre outros, o histórico de recebimento do cliente, sua atual situação financeira, garantias prestadas, entre outros. Assim, é política da Companhia a constituição de 100% de provisão para títulos de contas a receber de lojistas inativos e lojistas ativos vencidos a mais de 360 dias, e percentuais de 30% do valor base dos títulos de locatários ativos vencidos entre 181 e 360 dias e 20% do valor base dos títulos de locatários ativos vencidos entre 61 e 180 dias. A partir de 1º de janeiro de 2018, em atenção ao CPC 48 (IFRS 9), a Empresa Balneário Camboriú Shopping Participações Ltda passou a utilizar uma abordagem simplificada e constituir de forma prospectiva um complemento de provisão considerando as perdas esperadas em 1,2% (1,2% em 31 de dezembro de 2023), tomando como base os títulos a vencer e vencidos entre o período de 01 à 60 dias. A finalidade dessa análise é a de assegurar uma avaliação mais criteriosa na determinação da provisão para perda esperada para risco de crédito sobre as contas a receber da Companhia. Essa política é consistente com anos anteriores e a G.C. Participações S.A. não identificou qualquer necessidade de alterá-la para 2024.

Contas a receber por idade de vencimento:

	31/12/2024	31/12/2023
Saldos vincendos	**6.792**	**7.451**
Até 30 dias	6.306	6.804
De 31 a 60 dias	58	47
De 61 a 180 dias	186	256
De 181 a 360 dias	130	202
Acima de 360 dias	112	142
Vencidos:	**6.137**	**6.639**
Até 30 dias	377	436
De 31 a 60 dias	145	406
De 61 a 180 dias	554	680
De 181 a 360 dias	868	686
Acima de 360 dias *	4.193	4.431
Saldo Final	**12.929**	**14.090**

(*) A Companhia tem como política a eliminação de saldos de contas a receber relacionados aos títulos vencidos a mais de cinco anos, porém, a baixa efetiva dos títulos ocorre apenas no momento em que se esgotam as condições de ressarcimento dos valores através dos trâmites administrativos e judiciais.

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
18 07 25

7. Contas a receber de partes relacionadas

	31/12/2024 Ativo	31/12/2023 Ativo
Transações provenientes de shopping	8.391	6.662
	8.391	**6.662**

A Companhia entende que as transações entre partes relacionadas possuem características operacionais, assim, em sua Demonstração de Fluxo de caixa os efeitos são mantidos nas Atividades Operacionais. Refere-se aos recursos emprestados pelo Consórcio ao condomínio como complemento do fluxo de caixa mensal (quando necessário), ou para iniciativas de marketing efetuadas pelo fundo de promoção com o objetivo de alavancar as vendas, bem como o fluxo do shopping. Esses valores são atualizados mensalmente com base na taxa Selic e serão liquidados gradualmente, de acordo com o fluxo de caixa previsto.

8. Investimentos - participação em sociedades

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	170	214
Equivalência patrimonial	7.487	7.557
Distribuição recebida	(7.290)	(7.601)
	367	**170**

Em outubro de 2015, o estacionamento do Continente Shopping, passou a ser operado por intermédio de uma SCP (Sociedade sob cota de participação), onde o Consórcio do Continente passou a contabilizar equivalência patrimonial sob o resultado da SCP. No exercício de 2024 ocorreu uma restruturação societária, onde a Companhia passou a ter participação de 85% na SCP do Continente - Estacionamento do Continente Shopping, e consequentemente passou a receber distribuição de lucros e a registrar equivalência patrimonial diretamente e não mais por meio do Consórcio do Continente. O resultado de equivalência patrimonial no exercício foi de R$7.487 (R$7.557 em 31 de dezembro de 2023), sendo que a parcela recebida a título de dividendos foi de R$7.290 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (R$7.601 no exercício findo em 2023).

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
18 07 25

9. Propriedades para investimento

A avaliação pelo valor justo das propriedades para investimento foi realizada com base no método do Fluxo de Caixa de Receitas e Despesas Projetadas para determinação do valor de mercado dos empreendimentos, suportado por taxas e evidências de mercado. O valor justo está suportado por laudo de avaliação elaborado pela Jones Lang Lassale (JLL), empresa independente e especialista em avaliações a valor justo de ativos imobiliários. O valor justo não foi determinado com base em transações observáveis (Hierarquia do valor justo - Nível III) no mercado devido à natureza dos imóveis e à ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação de capitalização de renda (fluxo de caixa descontado) - modelo Nominal.

As principais premissas utilizadas para avaliação do valor justo pelo método de fluxo de caixa descontado, adotando o modelo nominal de projeções, das propriedades para investimento foram:

	Premissas da avaliação do valor justo 2024	Premissas da avaliação do valor justo 2023
Período de fluxo de caixa	10 anos	10 anos
Taxa de capitalização	7,00%	6,50%
Taxa de ocupação	95,6%	89,9%
CAPEX – manutenção/receita bruta	1% do resultado operacional dos shoppings	1% do resultado operacional dos shoppings
Taxa de desconto real	7,75%	7,25%
Projeções inflacionárias	3,50%	3,50%

Em 31 de dezembro de 2024 o valor justo das propriedades para investimento é o seguinte:

	31/12/2024	31/12/2023
Custo de construção da propriedade para investimento	142.534	141.432
Ajuste do valor justo da propriedade para investimento	514.880	515.929
Propriedade para investimento ao valor justo	**657.414**	**657.361**
Propriedade para investimento ao valor justo (100%)	982.300	982.300

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
18 OF 25

9. Propriedades para investimento--Continuação

A seguir está demonstrada a movimentação dos saldos das propriedades para investimento, considerando o percentual de participação da Companhia sobre a propriedade:

	Propriedades para investimento
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**801.378**
Gastos Operacionais diretos	1.954
Venda de Participação*	(143.442)
Ganho/(Perda) de Valor Justo**	(2.529)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**657.361**
Gastos Operacionais diretos	1.102
Ganho/(Perda) de Valor Justo	(1.049)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**657.414**

* Com a operação de venda de participação do Continente Shopping, o valor de R$ 40.878 não teve efeito caixa, sendo o montante destinado para pré-pagamento da debênture.
** Valor refere-se ao ajuste do valor justo das propriedade para investimentos proporcional ao percentual de venda de participação.

Não há restrições sobre a capacidade de realização das propriedades para investimento da Companhia. Desta forma, a Companhia pode comprar, construir, realizar melhorias ou desenvolver propriedades para investimento.

De acordo com o método de fluxo de caixa descontado, o valor justo é estimado utilizando as premissas referentes aos benefícios e passivos da titularidade em relação à vida dos ativos, incluindo valor de saída ou final. Esse método envolve a projeção de uma série de fluxo de caixa sobre participação em bens imóveis. Para essa série de fluxo de caixa descontado é aplicada uma taxa de desconto derivada do mercado para constituir o valor presente do fluxo de receita associado com o ativo. A taxa final é normalmente apurada separadamente e difere da taxa de desconto.

A duração do fluxo de caixa e a época específica de fluxo de entrada e saída são determinadas por eventos tais como revisões de aluguel, renovação de arrendamento e correspondente relocação, readequação ou reforma. A adequada duração é geralmente determinada pelo comportamento de mercado e característico da classe de imóveis. O fluxo de caixa do período é geralmente estimado como lucro bruto menos custos de vacância, despesas não recuperáveis, perdas no recebimento, incentivos de arrendamento, custo de manutenção, custos de agenciamento e comissão e outras despesas operacionais e administrativas.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo
Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
18 07 25

9. Propriedades para investimento--Continuação

A série de lucro operacional líquido periódico, juntamente com uma estimativa do valor final previsto ao final do período de projeção, é então descontada. Aumentos (reduções) significativos no valor do aluguel estimado e crescimento de aluguel por ano isoladamente resultaria em valor justo significativamente mais alto (mais baixo) das propriedades. Aumentos (reduções) significativos em taxa de vacância de longo prazo e taxa de desconto (e taxa final) isoladamente resultariam em valor justo mais baixo (mais alto). Geralmente, uma mudança de premissa feita para o valor de aluguel estimado traz consigo: i) uma mudança semelhante no crescimento do aluguel por ano e na taxa de desconto (e taxa final); e ii) Mudança oposta na taxa de vacância de longo prazo.

10. Empréstimos e financiamentos

O saldo de empréstimo é composto da seguinte forma:

Financiadores / Credores	Taxa efetiva	Início	Vencimento	31/12/2024	31/12/2023
Empréstimos e financiamentos:					
XP Investimentos	1,25% a.a + CDI	2019	2029	133.767	152.856
Custos de transação a amortizar					
Custos de transação a amortizar - XP				(2.780)	(3.336)
Total				**130.987**	**149.520**
Capital de giro					
Banco Itaú	3,40% a.a +CDI	2022	2024	-	409
				-	**409**
Circulante				22.537	19.165
Não circulante				108.450	130.764

Em 15 de dezembro de 2019, a Companhia realizou a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, da 1ª (primeira) emissão. Em 17 de agosto de 2020 foi lavrada a ata da assembleia extraordinária dos titulares destes certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), que deliberaram a manutenção dos covenants financeiros previstos nos documentos da securitização. Sendo que a única exigência é a manutenção do Índice de Cobertura de Serviços de Dívida "ICSD" mínimo de 1,10x, a ser avaliado trimestralmente a partir de abril/2022. A Companhia está adimplente com as obrigações em 31 de dezembro de 2024.

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
18 07 25

10. Empréstimos e financiamentos--Continuação

A movimentação do empréstimo é assim demonstrada

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	149 520	211 058
Juros e atualizações monetárias	17.287	27.575
Amortização do principal*	(19.234)	(62.385)
Amortização dos juros	(16.586)	(26.728)
Saldo final	**130.987**	**149.520**

Capital de giro

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	409	638
Captações	-	-
Juros e atualizações monetárias	20	87
Amortização do principal	(315)	(225)
Amortização dos juros	(114)	(91)
	-	409
	130.987	**149.929**

*A amortização extraordinária do principal, no montante de R$ 40.878, sem impacto no caixa, em função da transação de venda de participação (vide notas 1b e 22).

Vencimento	R$
2026	26.147
2027	29.856
2028	33.547
2029	18.900
	108.450

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
18 07 25

11. Tributos e contribuições sociais a recolher

	31/12/2024	31/12/2023
PIS a pagar	50	880
Cofins a pagar	230	4.060
Imposto de renda de pessoa jurídica - IRPJ	242	3.498
Contribuição social sobre lucro líquido - CSLL	113	1.742
Tributos parcelados	173	381
Outros	18	26
	826	**10.587**
Circulante	826	10.414
Não circulante	-	173

12. Imposto de renda e contribuição social diferidos

	31/12/2024	31/12/2023
Ajuste de valor justo sobre propriedade para investimento	514.880	515.929
Tributos ativos reconhecidos s/ diferença temporária	(2.071)	-
	512.809	**515.929**
Alíquota de IR diferido	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social diferido	**174.355**	**175.416**
Imposto de renda e contribuição social diferidos reconhecidos no resultado	1.061	39.162

Os saldos de imposto de renda e contribuição social diferidos no passivo não circulante representam o efeito do reconhecimento das propriedades para investimento a valor justo. No exercício de 2024, a Companhia registrou imposto de renda e contribuição social ativos sobre as diferenças temporárias, com expectativa de realização em até 5 anos.

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
18 07 25

13. Provisão para contingências

A Companhia registra provisão para perdas para assuntos cujo risco seja avaliado por seus advogados como de perda provável, e que uma saída de recursos seja provável para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

	31/12/2024	31/12/2023
Previdenciárias	1.460	1.318
Cíveis	372	115
	1.832	**1.433**

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo Inicial	**1.433**	**1.146**
Adições	522	287
Baixas	(123)	-
Saldo Final	**1.832**	**1.433**

Causas com probabilidade de perda possível:

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Continente Shopping não possui causas possíveis a serem divulgadas.

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
18 OF 25

14. Patrimônio líquido

Capital social

O capital social da companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R$147.648 (R$134.614 em 31 de dezembro de 2023), e está representado pela participação acionária, quantidade de ações ordinárias, e seu valor nominal distribuídas conforme descrito abaixo:

	Ordinarias			
	31/12/2024		31/12/2023	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Acionistas				
Almeida Junior Shopping Centers S.A.	147.648.373	99,999999	134.613.930	99,999999
Jaimes Bento de Almeida Junior	2	0,000001	2	0,000001
Total das ações	**147.648.375**	**100,00**	**134.613.932**	**100,00**

Durante o exercício de 2024, ocorreu o aumento de capital no valor de R$ 13.034, realizado por meio de integralização de AFAC, totalmente provenientes de adiantamentos efetuados em 2024.

Reserva legal

A reserva legal é constituída mediante a apropriação de 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício até o limite de 20% (vinte por cento) do capital social, conforme legislação societária e estatuto social vigentes. A reserva legal pode ser utilizada para aumentar o capital ou para absorver prejuízos, mas não pode ser usada para fins de distribuição de dividendos.

Dividendos

	Cálculo do dividendo	
	31/12/2024	31/12/2023
Resultado líquido do exercício	9 349	22 841
Reserva legal	(467)	(1 142)
Base de cálculo do dividendo mínimo	**8.882**	**21.699**
	25%	25%
Dividendo mínimo obrigatório	**2.221**	**5.425**
Dividendos proposto e pago antecipadamente	(3.846)	(80.050)
Dividendo a ser revertido da reserva de lucros	-	-
Saldo de dividendo a distribuir	-	-

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
18 07 25

14. Patrimônio líquido--Continuação

Em 30 de abril de 2024, foi deliberado em Assembleia Geral Ordinária a aprovação das demonstrações financeiras do exercício de 2022, a face à apuração do lucro líquido montante de R$ 22.841, onde a distribuição de lucros do exercício foi o montante de R$ 80.050, sendo R$ 5.425, de dividendos mínimos obrigatórios de 25% sobre o lucro do exercício, R$ 71.289, de dividendos antecipados e R$ 3.337, de dividendos de exercícios anteriores, e o montante de R$ 1.142, de Reserva Legal, sendo 5% sobre o lucro líquido do exercício.

15. Receita operacional líquida

	31/12/2024	31/12/2023
Receita de locação	30.029	34.583
Cessão de direitos de uso e taxa de adesão	379	267
Receita operacional bruta	**30.408**	**34.850**
Descontos e cancelamentos	(388)	(533)
Pis e cofins	(2.777)	(1.253)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	**27.243**	**33.064**

16. Custos operacionais

	31/12/2024	31/12/2023
Serviços jurídicos	(258)	(107)
Outros custos	(112)	(47)
	(370)	(154)

17. Administrativas e gerais

	31/12/2024	31/12/2023
Despesas comerciais	(1.092)	(1.295)
Outros serviços terceiros	(20)	(7)
	(1.112)	**(1.302)**
Provisão para contingências	(399)	(287)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(899)	(1.126)
	(2.410)	**(2.715)**

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
16 OF 25

18. Outras receitas (despesas) operacionais líquidas

	31/12/2024	31/12/2023
Despesas Administrativas e Gerais		
Despesas com taxas, cartórios e custas	(8)	(1)
Outras despesas	(31)	(3)
Custos sobre venda de imóvel*	-	(15.506)
	(39)	**(15.510)**

*Operação com venda de participação de imóvel ocorrida em dezembro de 2023, conforme descrito na nota explicativa 1b e abertura abaixo:

	31/12/2023
Valor total da venda (Nota 1b)	132.783
Pis e Cofins	(4.847)
Baixa dos ativos vendidos (Nota 9b)	(143.442)
Total	**(15.506)**

19. Resultado financeiro

	31/12/2024	31/12/2023
Encargos com empréstimos e financiamentos	(17 307)	(27 662)
Perdas	(4 032)	(334)
Atualização de passivos parcelados	(71)	(52)
Outras despesas	(308)	(575)
	(21.718)	**(28.623)**
Receita de aplicação financeira	250	165
Juros recebidos	217	358
Atualização de partes relacionadas	650	694
Outras receitas	16	16
	1.133	**1.233**
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	**(20.585)**	**(27.390)**

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
18 07 25

20. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

a) Gerenciamento de riscos

A GC Participações mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a administração pretende cobrir (taxa de juros e etc.). A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A GC Participações não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros instrumentos financeiros de risco.

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas demonstrações de 31 de dezembro de 2024 foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgados em notas explicativas específicas.

A Companhia poderá estar exposta, em virtude de suas atividades, aos seguintes riscos financeiros:

Risco de crédito: é o risco de prejuízo financeiro da Companhia caso um cliente falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis de clientes. Para reduzir esse tipo de risco e para auxiliar no gerenciamento da inadimplência, o Continente Shopping monitora as contas a receber de clientes realizando diversas ações de cobrança e possui ainda, a provisão para perda esperada para risco de crédito para fazer face ao risco de crédito.

Os valores contábeis dos principais ativos financeiros que representam a exposição máxima ao risco de crédito na data das demonstrações financeiras estão demonstrados a seguir:

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Caixa e equivalentes de caixa	132	132	11.901	11.901
Contas a receber	7.066	7.066	8.003	8.003
	7.198	**7.198**	**19.904**	**19.904**

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
18 07 25

20. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros- Continuação

Risco de liquidez: é o risco em que a Companhia poderá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação do Continente Park Shopping.

Risco de mercado: o risco de mercado surge da utilização de instrumentos financeiros que rendem juros. É o risco que o valor justo ou fluxos de caixa futuro de um instrumento financeiro flutuarão em virtude de alteração nas taxas de juros (risco de taxa de juros) ou outros fatores comerciais (risco de preço). Tal flutuação influencia diretamente na utilização destes recursos no decorrer dos projetos da Companhia.

***Risco de taxa de juros*: esse risco é oriundo da possibilidade de a Companhia incorrer em perdas devido a flutuação nas taxas de juros que aumentam as despesas financeiras relativas aos títulos de cessão descontados.**

Risco operacional: é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez. Riscos operacionais surgem de todas as operações do Continente Park Shopping. O objetivo é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da mesma e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
18 07 25

20. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros- Continuação

b) Instrumentos financeiros - valor justo

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas demonstrações de 31 de dezembro de 2024 e 2023 foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgados em notas explicativas específicas.

Para fins de divulgação, caso a Companhia tivesse adotado o critério de reconhecimento dos ativos e passivos pelo valor justo, teria apurado os seguintes valores:

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Caixa e equivalentes de caixa	132	132	11.901	11.901
Contas a receber	7.066	7.066	8.003	8.003
Contas a receber de partes relacionadas	8.391	8.391	6.662	6.662
Outros ativos	795	795	187	187
Fornecedores	413	413	159	159
Empréstimos e financiamentos	130.987	130.987	149.929	149.929
Outras contas a pagar	11	11	-	-
	147.795	**147.795**	**176.841**	**176.841**

Os seguintes métodos e premissas foram adotados na determinação do valor justo:

Contas a receber e fornecedores - decorrem diretamente das operações do Continente Park Shopping, sendo mensurados pelo custo amortizado e estão registrados pelo seu valor original, deduzido de provisão para perdas e ajuste a valor presente quando aplicável.

21. Seguros

Os valores segurados são determinados e contratados com bases técnicas e são considerados suficientes para a cobertura de eventuais perdas decorrentes de sinistros com propriedades para investimentos.

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

JUCESP
18 07 25

22. Transações que não afetam caixa

Durante o exercício findo de 31 de dezembro de 2023, a companhia efetuou certas transações que impactaram os saldos patrimoniais sem ter impactado caixa. As transações estão abaixo sumariadas:

	31/12/2023
Movimentações de Ativo e Passivo	
Propriedades para investimento (nota 9)	(40.878)
Debêntures (Amortização de debêntures - principal) (nota 10)	40.878
	-

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

PROCURAÇÃO

OUTORGANTES: Pelo presente instrumento de mandato, o Sr. **JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR**, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade RG n° 1/R 738.034 SSP/SC, inscrito no CPF/ME sob o n° 252.170.039-87, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 2.277, 16° andar, conjunto 1604, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000; bem como as seguintes empresas, todas sediadas na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 2.277, 16° andar, conjunto 1604, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000: **ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S/A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob nº 82.120.676/0001-83, com NIRE emitido pela Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) nº 35300412087, bem como sua filial em São José/SC, CNPJ/ME nº 82.120.676/0003-45 e inscrição na Junta Comercial de Santa Catarina (JUCESC) sob nº 42901016301; **AJ COMERCIO DIGITAL LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob nº 37.738.597/0001-86, com NIRE emitido pela Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob nº 35236152555, bem como sua filial em São José/SC, CNPJ/ME nº 37.738.597/0002-67 e inscrição na Junta Comercial de Santa Catarina (JUCESC) sob nº 42902040396; **ALMEIDA JUNIOR GESTAO DE SHOPPING CENTERS LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob nº 73.279.465/0001-05, com NIRE emitido pela Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob nº 35215526677; **BALNEARIO CAMBORIU SHOPPING PARTICIPACOES LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob nº 08.149.691/0001-00, com NIRE emitido pela Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob nº 35225591544, bem como sua filial em Balneário Camboriu/SC, CNPJ/ME nº 08.149.691/0002-82 e inscrição na Junta Comercial de Santa Catarina (JUCESC) sob nº 42900744582; **BLUMENAU NORTE SHOPPING PARTICIPACOES S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob nº 11.140.451/0001-40, com NIRE emitido pela Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob nº 35300371950, bem como sua filial em Blumenau/SC, CNPJ/ME nº 11.140.451/0002-21 e inscrição na Junta Comercial de Santa Catarina (JUCESC) sob nº 42900877957; **CENTRAL DE SERVICOS COMPARTILHADOS AJ LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob nº 12.402.208/0001-16, com NIRE emitido pela Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob nº 35224461558, bem como sua filial em São José/SC, CNPJ/ME nº 12.402.208/0002-05 e inscrição na Junta Comercial de Santa Catarina (JUCESC) sob nº 42901015797; **AJ SERVICE PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob nº 11.516.902/0001-00 e inscrição estadual na Junta Comercial de Santa Catarina (JUCESC) sob NIRE nº 42204438807, **G.C. PARTICIPACOES S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob nº 12.423.925/0001-24, com NIRE emitido pela Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob nº 35300544731, bem como sua filial em São José/SC, CNPJ/ME nº 12.423.925/0002-05 e inscrição na Junta Comercial de Santa Catarina (JUCESC) sob nº 42900913317; **JAJ BRASIL INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob nº 28.918.768/0001-68, com NIRE emitido pela Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob nº 35235108153; **JOINVILLE SHOPPING PARTICIPACOES S.A.** , sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob nº 10.257.908/0001-39, com NIRE emitido pela Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob nº 35300556763, bem como sua filial em Joinville/SC, CNPJ/ME nº 10.257.908/0002-10 e inscrição na Junta Comercial de Santa Catarina (JUCESC) sob nº 42900837017; **SHOPPING PARK LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.406.250/0001-14, com NIRE emitido pela Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob nº 35215968611, bem como sua filial em Blumenau/SC, CNPJ/ME nº 03.406.250/0003-86 e inscrição na Junta Comercial de Santa Catarina (JUCESC) sob nº 42900505740; filial em Balneário Camboriu/SC, CNPJ/ME nº 03.406.250/0004-67 e inscrição na Junta Comercial de Santa Catarina (JUCESC) sob nº 42900783707; filial em Blumenau/SC, CNPJ/ME nº 03.406.250/0006-29 e inscrição na Junta Comercial de Santa Catarina (JUCESC) sob nº

A5A16DBB38726742E9FC28870D06E6AE88885EFDD818B8450D633803E3DB889A

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

42901014863; filial em São José/SC, CNPJ/ME nº 03.406.250/0007-00 e inscrição na Junta Comercial de Santa Catarina (JUCESC) sob nº 42901149168; **T.J.H. NEGOCIOS E PARTICIPACOES LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob nº 7 3.903.726/0001-08, com NIRE emitido pela Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob nº 35215476220; **NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob nº 20.540.181/0001-56, bem como sua filial em Criciuma/SC, CNPJ/ME nº 20.540.181/0003-18 e inscrição na Junta Comercial de Santa Catarina (JUCESC) sob nº 42901149831; e, ainda, as seguintes sociedades, sediadas na cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina: **SNB PARTICIPAÇÕES S/A**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob nº 73.903.718/0001-61, com NIRE emitido pela Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob nº 42300022501; **CONSÓRCIO BLUMENAU NORTE SHOPPING**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 14.064.928/0001-44, com NIRE emitido pela Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob nº 42500074610; **CONSÓRCIO CONTINENTE PARK SHOPPING**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 17.959.398/0001-90, com NIRE emitido pela Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob nº 42500075268; **CONSÓRCIO JOINVILLE GARTEN SHOPPING**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 12.398.161/0001-64, com NIRE emitido pela Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob nº 42500074431; **CONSÓRCIO NAÇÕES SHOPPING**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 24.691.093/0001-06, com NIRE emitido pela Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob nº 42500076787; **NBS SHOPPING CENTERS LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob nº 85.138.055/0001-15, com NIRE emitido pela Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 35213781505. Todas as sociedades outorgantes são representadas, neste ato, por seu sócio administrador ou Diretor Presidente, conforme aplicável, Jaimes Bento de Almeida Junior, acima qualificado.

OUTORGADOS: CAMILA ANGELONI DE ALMEIDA FERREIRA, brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade R.G. nº 37.577.277-7-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 214.176.648-60 e OAB/SP 268.746, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 2.277, 16° andar, conjunto 1604, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000, e **ALBERT VALÉRIO ABATE**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG 37.109.107-X SSP/SP, inscrito no cadastro de pessoas físicas CPF/MF sob nº 315.419.958-84, e **PATRICIA SIMON**, brasileira, convivente em união estável, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 27.954.029-2 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 266.387.238-55, sendo estes dois últimos com endereço comercial na Rodovia BR 101, Km. 211, sem número, Continente Shopping, 3º andar, São José, Estado de Santa Catarina, CEP 88.104-800.

PODERES: exclusivamente para representar o(a)(s) OUTORGANTE(S), isoladamente, junto à Junta Comercial do Estado de São Paulo, Junta Comercial do Estado de Santa Catarina, Receita Federal, e Prefeituras Municipais de São Paulo/SP, de São José/SC, de Blumenau/SC, de Balneário Camboriu/SC, de Joinville/SC e de Criciuma/SC, Cartórios de Títulos e Documentos e Cartórios de Registro de Imóveis, especificamente e exclusivamente para assinar requerimentos, Documentos Básicos de Entrada do CNPJ (DBE), pedidos de viabilidade de abertura de matriz ou filial e solicitar alvarás em geral, praticando, enfim, todos os atos necessários ao fiel cumprimento do presente mandato, sem poderes para reconhecimento de obrigações fiscais.

VEDAÇÕES E VIGÊNCIA: Fica expressamente vedado o substabelecimento. A presente procuração é válida pelo período de 12 (doze) meses, contatos a partir de 05 de abril de 2025.

São Paulo / SP, 05 de abril de 2025.

ASSINADO DIGITALMENTE
Validade jurídica assegurada conforme MP 2.200-2/2001, que instituiu a ICP-Brasil
BRyTecnologia

JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR:25217003987
252.170.039-87
Emitido por: AC VALID RFB v5
Data: 05/04/2025

OUTORGANTES (CONFORME QUALIFICAÇÃO ACIMA)

JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR (POR SI E POR REPRESENTANTE LEGAL DAS EMPRESAS)

A5A16DBB38726742E9FC28870D06E6AE88885EFDD818B8450D633803E3DB889A

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
19 07 25

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu, PATRICIA SIMON, advogada inscrita na OAB/SP sob nº 192.289, inscrita no CPF n.º 266.387.238-55, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízos das sanções administrativas e cíveis, que este(s) documento(s) é(são) autêntico(s) e condiz(em) com o original.

Documentos apresentados:

I. Carteira da Ordem Nacional dos Advogados do Brasil de Patricia Simon, Sessão de São Paulo, SP, inscrição número 192.289, em 1 página;

II. Carteira Nacional de Habilitação de Patricia Simon, emitida pelo Detran de Santa Catarina, em 1 página;

III. Procuração Outorgada por Almeida Junior Shopping Centers S.A, acompanhada de manifesto, em favor da procuradora Patricia Simon, firmada em 05/04/2025, em 4 páginas.

IV. Carteira Nacional de Habilitação de Jaimes Bento de Almeida Junior, emitida pelo Detran de Santa Catarina, em 1 página.

V. Cédula de Identidade de Camila Angeloni de Almeida Ferreira, emitida pela Secretaria da Segurança Pública de São Paulo, em 1 página.

São Paulo, 28 de maio de 2025.

ASSINADO DIGITALMENTE
Validade jurídica assegurada conforme MP 2.200-2/2001, que instituiu a ICP-Brasil
BRyTecnologia

PATRICIA SIMON:26638723855
266.387.238-55
Emitido por: AC Certisign RFB G5
Data: 29/05/2025

PATRICIA SIMON
OAB/SP 192.289

751DAFCA6F706C18C81ACCECCA03B9259A2A33AF648E433B08F73A1477580650

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 252739255 da empresa G. C. PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300544731, protocolado sob o nº 2495048250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 23/07/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 272630152. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

ESTATUTO SOCIAL DAS DEVEDORAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
0.369.335/25-9

238

NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ 20.540.181/0001-56

NIRE 35300564324

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 31 de dezembro de 2024, às 12h00, na sede da Companhia na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 16º andar, conj. 1604, Edif. Plaza Iguatemi, bairro Jardim Paulistano, São Paulo/SP, CEP: 01.452-000.

CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação em virtude da presença da totalidade dos acionistas da Companhia, conforme assinaturas constantes do Livro de Registro de Presença de Acionistas.

PRESENÇA: Acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.

MESA: Sr. Jaimes Bento de Almeida Junior – Presidente e Sra. Patricia Simon, Secretária.

ORDEM DO DIA: a) Aprovar o aumento de capital da Companhia; e b) Aprovar a alteração e Consolidação do Estatuto Social

DELIBERAÇÕES: O Sr. Presidente da Mesa declarou instalada a reunião e, por unanimidade de votos dos presentes, sem quaisquer restrições, os acionistas aprovaram:

a) O aumento do capital social da Companhia, totalmente integralizado, de R$ 132.313.820,00 (cento e trinta e dois milhões, trezentos e treze mil, oitocentos e vinte reais) para R$ 135.857.796,00 (Cento e trinta e cinco milhões, oitocentos e cinquenta e sete mil, setecentos e noventa e seis reais), totalizando um aumento no valor total de R$ 3.543.976,00 (Três milhões, quinhentos e quarenta e três mil, novecentos e setenta e seis reais), mediante a emissão de 3.543.976 (Três milhões,

quinhentos e quarenta e três mil, novecentos e setenta e seis) novas ações, todas nominativas e sem valor nominal, pelo preço de emissão unitário de R$ 1,00 (um real) fixado nos termos do artigo 170, § 1º, da Lei das S.A.

As novas ações são totalmente subscritas e integralizadas pelo acionista ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A., neste ato, mediante a capitalização dos adiantamentos para futuro aumento de capital por ela realizados na Companhia até o momento. O acionista Jaimes Bento de Almeida Junior renuncia ao seu respectivo direito de preferência na subscrição das novas ações de emissão da Companhia.

Em razão da deliberação acima, o caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar com a seguinte redação:

> *"Artigo 5 - O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R$ 135.857.796,00 (Cento e trinta e cinco milhões, oitocentos e cinquenta e sete mil, setecentos e noventa e seis reais), dividido em 135.857.796 (Cento e trinta e cinco milhões, oitocentos e cinquenta e sete mil, setecentos e noventa e seis), ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.*

b) Aprovar a alteração e consolidação do Estatuto Social da Companhia, contemplando a redação do artigo 5 conforme aprovada acima.

LEITURA E LAVRATURA DA ATA: nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, a qual após reaberta a sessão, foi lida, aprovada por todos os presentes e assinada.

São Paulo, 31 de dezembro de 2024. MESA: Jaimes Bento de Almeida Junior – Presidente; Patricia Simon – Secretária. ACIONISTAS PRESENTES: Jaimes Bento de Almeida Junior; Almeida Junior Shopping Centers S/A. A presente é cópia fiel da ata original lavrada em livro próprio.

ASSINADO DIGITALMENTE
Validade jurídica assegurada conforme MP 2.200-2/2001, que instituiu a ICP-Brasil
BRyTecnologia

PATRICIA SIMON:26638723855
266.387.238-55
Emitido por: AC Certisign RFB G5
Data: 23/01/2025

Patricia Simon
Secretária

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
ALOZIO E. SOARES JUNIOR
SECRETÁRIO GERAL EM EXERCÍCIO
50.341/25-0

JUCESP
01
05 FEV 2025
SEDE

JUCESP

NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ 20.540.181/0001-56 - NIRE 42300050075

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO	
Emissora	NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 16º andar, conjunto 1604, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 20.540.181/0001-56
Subscritor	ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 16º andar, conjunto 1604, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 82.120.676/0001-83, representada pelos signatários abaixo assinados.
Total de ações emitidas aprovado em Assembléia	3.543.976 (Três milhões, quinhentos e quarenta e três mil, novecentos e setenta e seis) ações ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.
Ações Subscritas objeto deste boletim	3.543.976 (Três milhões, quinhentos e quarenta e três mil, novecentos e setenta e seis) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.
Preço de Emissão	R$ 1,00 (um real) por ação.
Valor Integralizado nesta data	R$ 3.543.976,00 (Três milhões, quinhentos e quarenta e três mil, novecentos e setenta e seis reais), correspondente a 3.543.976 (Três milhões, quinhentos e quarenta e três mil, novecentos e setenta e seis) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, mediante a capitalização dos adiantamentos para futuro aumento de capital realizados pela Subscritora na Companhia até o momento.

*****

CERTIDÃO: certifico que o texto acima constitui o inteiro teor do Boletim de Subscrição da Nações Shopping Participações S/A na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada nesta data.

São Paulo, 31 de dezembro de 2024.

Patricia Simon
Secretária

ASSINADO DIGITALMENTE
Validade jurídica assegurada conforme MP 2.200-2/2001, que instituiu a ICP-Brasil
BRYtecnologia

PATRICIA SIMON:26638723855
266.387.238-55

Emitido por: AC Certisign RFB G5

Data: 23/01/2025

bry confiar para transformar

Protocolo de assinaturas

Para verificar a(s) assinatura(s) deste documento, realize o scan do código QR abaixo ou acesse **https://cloud.bry.com.br/scad/protocolos/assinaturas**, preencha o código de verificação e clique em "Verificar".

Código de verificação:
f4ed6045-5dac-4521-a912-69822a3396b5

CHAVE:
81BB42651660F5153506EA21010DF44A5684C514D40204666AE6EE008DC0D082

Atenção! Este documento é uma versão para impressão e não contém as assinaturas digitais e/ou eletrônicas.

Se você está lendo esse documento em uma versão digital, utilizar essa versão para realizar manualmente a verificação das assinaturas não funcionará. Para obter a versão digital deste documento com as assinaturas, siga as instruções acima para realizar a verificação, e clique em "Baixar documento assinado".

Sobre o documento assinado

Detalhes e situação do documento assinado na data 23/01/2025 01:18 (UTC).

Nome do documento: 001_protocolo_assinaturas_AGE(NS)31.12.2024OK.pdf
Algoritmo: SHA256
Hash: 9C2215908B9D9562E09B2FDFC25542EE27068858099897209E6ECE509B782B37
Situação geral: Todas as assinaturas deste documento estão válidas.

- O documento é autêntico e não foi adulterado.
- Todos os certificados dos assinantes são válidos.
- As identidades dos assinantes foram reconhecidas.
- A assinatura deste documento segue o padrão PDF
- As datas das assinaturas são confiáveis

Sobre os assinantes

Detalhes e situações dos assinantes deste documento na data 23/01/2025 01:18 (UTC).

PATRICIA SIMON:26638723855

- **Data da assinatura:** 23/01/2025 01:10 (UTC).
- **Tipo:** Assinatura Digital
- **Certificado:**
  - **Tipo do certificado:** A3
  - **Emitido por:** PATRICIA SIMON:26638723855
  - **Validade:** 02/09/2022 12:03 (UTC) - 01/09/2025 12:03 (UTC)
- **Situação:**
  - Assinatura íntegra
  - Certificado válido
  - Identidade reconhecida
  - Assinatura Eletrônica Qualificada
  - A assinatura esta de acordo com a sua política
  - Carimbo válido
- **Carimbos:**
  - **Carimbo do Tempo de Assinatura**
    - **Data e hora:** 23/01/2025 01:10 (UTC)

- **Emitido por:** SERVIDOR DE CARIMBO DO TEMPO ACT BRy 50151
- **Situação:** Válido

Patrícia Simon

- **Data da assinatura:** 23/01/2025 01:10 (UTC).
- **Tipo:** Assinatura Digital
- **Evidências:**
  - **IP:** 177.55.162.41
  - **Email:** patricia.simon@almeidajunior.com.br
  - **Geolocalização:** -27.6151643, -48.6539365

bry confiar para transformar

Protocolo de assinaturas

Para verificar a(s) assinatura(s) deste documento, realize o scan do código QR abaixo ou acesse **https://cloud.bry.com.br/scad/protocolos/assinaturas**, preencha o código de verificação e clique em "Verificar".

Código de verificação:
d8d8df13-427b-4f38-9169-a983149a6b2f

CHAVE:
81BB42651660F5153506EA21010DF44A5684C514D40204666AE6EE008DC0D082

Atençãol Este documento é uma versão para impressão e não contém as assinaturas digitais e/ou eletrônicas.

Se você está lendo esse documento em uma versão digital, utilizar essa versão para realizar manualmente a verificação das assinaturas não funcionará. Para obter a versão digital deste documento com as assinaturas, siga as instruções acima para realizar a verificação, e clique em "Baixar documento assinado".

Sobre o documento assinado

Detalhes e situação do documento assinado na data 23/01/2025 01:18 (UTC).

Nome do documento: 000_protocolo_assinaturas_AGOENacoes31.12.2024_BoletimSubscOK.pdf
Algoritmo: SHA256
Hash: 018DD55B7E963258EA3F90F380855F87C029514D52692530DEE4F60A2FC22166
Situação geral: Todas as assinaturas deste documento estão válidas.

- O documento é autêntico e não foi adulterado.
- Todos os certificados dos assinantes são válidos.
- As identidades dos assinantes foram reconhecidas.
- A assinatura deste documento segue o padrão PDF
- As datas das assinaturas são confiáveis

Sobre os assinantes

Detalhes e situações dos assinantes deste documento na data 23/01/2025 01:18 (UTC).

PATRICIA SIMON:26638723855

- **Data da assinatura:** 23/01/2025 01:10 (UTC).
- **Tipo:** Assinatura Digital
- **Certificado:**
  - **Tipo do certificado:** A3
  - **Emitido por:** PATRICIA SIMON:26638723855
  - **Validade:** 02/09/2022 12:03 (UTC) - 01/09/2025 12:03 (UTC)
- **Situação:**
  - Assinatura íntegra
  - Certificado válido
  - Identidade reconhecida
  - Assinatura Eletrônica Qualificada
  - A assinatura esta de acordo com a sua política
  - Carimbo válido
- **Carimbos:**
  - **Carimbo do Tempo de Assinatura**
    - **Data e hora:** 23/01/2025 01:10 (UTC)

- **Emitido por:** SERVIDOR DE CARIMBO DO TEMPO ACT BRy 50110
- **Situação:** Válido

Patrícia Simon

- **Data da assinatura:** 23/01/2025 01:10 (UTC).
- **Tipo:** Assinatura Digital
- **Evidências:**
  - **IP:** 177.55.162.41
  - **Email:** patricia.simon@almeidajunior.com.br
  - **Geolocalização:** -27.6151643, -48.6539365

NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ 20.540.181/0001-56
NIRE 42300050075

ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1. A **NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia") é uma sociedade por ações regida no disposto pelo presente estatuto social ("Estatuto Social"), pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), e pelas demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

Artigo 2. A Companhia tem sua sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, 16º andar, conjunto 1604, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, e poderá instalar, alterar e encerrar filiais, depósitos e agências em outras praças do país e do exterior, mediante deliberação da Diretoria da Companhia.

Parágrafo Único. A Companhia mantém filial na Avenida Jorge Elias de Lucca, 677, sala da administração, bairro Nossa Senhora da Salete, Criciúma, Estado de Santa Catarina, CEP 88.813-390, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ nº20.540.181/0003-18, e na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina – JUCESC sob NIRE 42.901.149.831.

Artigo 3. A Companhia tem como objeto social: (a) concepção, desenvolvimento, viabilização, implantação, e a participação, direta ou indireta, por qualquer forma de direito admitida, em empreendimentos de shopping centers, (b) a compra e venda de imóveis, construídos ou não; (c) a constituição de direito de superfície ou de outros direitos reais ou pessoais análogos sobre bens próprios para fins de exploração comercial por terceiros; (d) a administração e locação de bens próprios, inclusive na modalidade "Built-to-Suit" ou "Leaseback"; (e) consultoria empresarial e estruturação de operações; (f) a participação em outras sociedades com objetos sociais compatíveis com o da sociedade; (g) a exploração de estacionamento de veículos.

Parágrafo Único. A responsabilidade técnica, quando exigida pela legislação vigente, para qualquer atividade constante do objeto social ficará a cargo de profissional legalmente habilitado, acionista ou não.

Artigo 4. A Companhia tem prazo indeterminado de duração.

CAPÍTULO II CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 5. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R$ 135.857.796,00 (Cento e trinta e cinco milhões, oitocentos e cinquenta e sete mil, setecentos e noventa e seis reais), dividido em 135.857.796 (Cento e trinta e cinco milhões, oitocentos e cinquenta e sete mil, setecentos e noventa e seis), ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo 1º. Cada ação ordinária nominativa dá direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais da Companhia.

Parágrafo 2º. A ação é indivisível em relação à Companhia. Quando a ação pertencer a mais de uma pessoa, os direitos a ela conferidos serão exercidos pelo representante do condomínio.

Parágrafo 3º. As ações são nominativas e a sua propriedade será comprovada pela anotação nos livros sociais competentes.

Artigo 6. A Companhia poderá emitir ações ordinárias ou ações preferenciais, observando-se que as ações preferenciais sem direito de voto e/ou as ações preferenciais com direito de voto restrito não excederão o limite máximo de 50% (cinquenta por cento) do total das ações emitidas, de acordo com o disposto no artigo 15, §2º, da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 7. As emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis em ações, deverão ser aprovadas pela assembleia geral de acionistas da Companhia ("Assembleia Geral").

Parágrafo Único. É vedada a emissão de partes beneficiárias pela Companhia.

Artigo 8. É assegurado direito de preferência a todos os acionistas para subscrição de quaisquer aumentos de capital da Companhia, na proporção do número de ações que possuírem, regendo-se o exercício desse direito de acordo com a Lei das Sociedades por Ações.

CAPÍTULO III ASSEMBLEIAS GERAIS

Artigo 9. A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano, dentro dos 4 (quatro) primeiros meses após o encerramento do exercício social da

Companhia, para deliberar sobre as matérias previstas no artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem, observadas em sua convocação, instalação e deliberação as prescrições legais pertinentes e as disposições do presente Estatuto Social.

Parágrafo 1º. A convocação far-se-á mediante anúncio publicado por 3 (três) vezes, no mínimo, contendo, além do local, data e hora da assembleia, a ordem do dia, e, no caso de reforma deste estatuto, a indicação da matéria.

Parágrafo 2º. Ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações, as reuniões das Assembleias Gerais serão convocadas com, no mínimo, 8 (oito) dias corridos de antecedência em primeira convocação e, no mínimo, 5 (cinco) dias corridos de antecedência em segunda convocação.

Parágrafo 3º. Ressalvadas as exceções previstas em lei, a Assembleia Geral será instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do capital social e, em segunda convocação, com qualquer número.

Parágrafo 4º. As deliberações serão tomadas por maioria absoluta de votos, ressalvadas as exceções previstas em lei ou se quórum de deliberação superior for estabelecido na Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 5º. Independentemente das formalidades prescritas na Lei das Sociedades por Ações e nos parágrafos anteriores, será considerada regular a Assembleia Geral na qual comparecerem todos os acionistas da Companhia.

Artigo 10. O acionista poderá ser representado na Assembleia Geral por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia ou advogado.

Artigo 11. Serão lavradas atas das deliberações das Assembleias Gerais, as quais poderão ser feitas na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, contendo a transcrição das deliberações tomadas, observado o disposto no parágrafo 1º do artigo 130 da Lei das Sociedades por Ações. As atas deverão ser publicadas na forma prevista na Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 12. A Assembleia Geral será instalada e presidida por acionista ou diretor indicado pela maioria dos acionistas presentes, o qual escolherá dentre os presentes aquele que exercerá a função de secretário, que poderá ser acionista ou não da Companhia.

Artigo 13. Compete exclusivamente à Assembleia Geral, além das demais atribuições previstas em lei:

a) reformar o Estatuto Social;
b) deliberar sobre a mudança do objeto social da Companhia;
c) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras;
d) deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, transformação ou incorporação (inclusive incorporação de ações) da Companhia;
e) deliberar sobre a eleição e destituição de liquidantes, bem como do Conselho Fiscal, se instalado, que deverá funcionar no período de liquidação;
f) julgar as contas da Companhia e deliberar sobre a partilha do seu acervo social em caso de liquidação, ou cessação do estado de liquidação da Companhia;
g) deliberar sobre a apresentação de pedidos de recuperação judicial ou extrajudicial, ou de autofalência;
h) deliberar sobre a participação da Companhia em outras sociedades ou em grupos de sociedades;
i) definir o número de cargos a serem preenchidos na Diretoria da Companhia, eleger e destituir seus Diretores, bem como atribuir aos Diretores suas respectivas funções, atribuições e limites de alçada não especificados neste Estatuto Social;
j) fixar a remuneração global anual dos membros da Diretoria, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;
k) aprovar planos de outorga de opção de compra de ações aos seus administradores e empregados e a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia;
l) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos ou pagamento de juros sobre o capital próprio, com base nas demonstrações financeiras anuais;
m) atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;
n) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a distribuição de dividendos ou pagamento de juros sobre o capital próprio com base em balanços semestrais, trimestrais ou mensais;
o) deliberar sobre redução do capital social, bem como qualquer decisão que envolva a recompra, resgate ou amortização de ações, em conformidade com as disposições deste Estatuto Social;
p) deliberar sobre qualquer emissão de ações ou títulos conversíveis em ações, inclusive criação de ações preferenciais ou outros títulos ou valores mobiliários conversíveis em ações;
q) deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações,

bem como sobre a emissão de *commercial papers*, notas promissórias, *bonds*, notes e de quaisquer outros títulos de uso comum no mercado, para distribuição pública ou privada; e

r) aprovar a criação de ônus reais sobre os bens da Companhia ou a outorga de garantias, incluindo, mas não se limitando a fianças, avais e endossos, em favor de terceiros e os contratos de financiamentos celebrados com o propósito de aquisição de bens móveis referentes a equipamentos operacionais, nos quais a garantia recaia sobre os respectivos bens adquiridos.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral poderá suspender o exercício dos direitos, inclusive o de voto, do acionista que deixar de cumprir obrigação legal, regulamentar ou estatutária.

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO

Artigo 14. *A Companhia é administrada por uma Diretoria, composta por, no mínimo, 2 (dois) membros, todos residentes no Brasil, acionistas ou não, eleitos e destituídos a qualquer tempo pela Assembleia Geral, com mandato de 3 (três) anos, considerando-se cada ano o período compreendido entre 2 (duas) Assembleias Gerais Ordinárias, permitida a reeleição, sem um número máximo de mandatos consecutivos.*.

Parágrafo 1º. A Diretoria é o órgão executivo e de representação da Companhia, cabendo-lhe assegurar o funcionamento regular da Companhia, tendo poderes para praticar todos e quaisquer atos relativos aos objetivos sociais.

Parágrafo 2º. Os Diretores são investidos em seus cargos mediante assinatura do termo de posse no livro correspondente e permanecerão no exercício de suas funções até o término do mandato de 3 (três) anos ou, se superior, até a nomeação de seus substitutos pela assembleia geral, ou, se inferior, até a data de sua morte, renúncia ou remoção.

Parágrafo 3º. Os membros da Diretoria serão nomeados e destituídos pela assembleia geral, por maioria absoluta de votos.

Parágrafo 4º. Um dos membros da Diretoria será designado, necessariamente, como Diretor Presidente e os demais não terão designação específica.

Artigo 15. A Diretoria realizará reuniões sempre que os interesses sociais assim exigirem e quando forem convocados por quaisquer de seus membros, cabendo ao

Diretor Presidente estabelecer a pauta para estas reuniões. Todas e quaisquer regras referentes às reuniões da Diretoria serão determinadas pela Diretoria.

Artigo 16. A Companhia será validamente representada da seguinte forma:

a) por quaisquer dos Diretores, isoladamente;

b) por 1 (um) Diretor, em conjunto com 1 (um) procurador com poderes específicos, conforme instrumento de procuração outorgado nos termos do Parágrafo Único abaixo; e/ou

c) por 2 (dois) procuradores com poderes específicos, conforme instrumento de procuração outorgado nos termos do Parágrafo Único abaixo.

Parágrafo Único. As procurações serão sempre outorgadas em nome da Companhia, mediante assinatura do Diretor Presidente ou por 2 (dois) diretores em conjunto, e terão prazo de validade limitado ao máximo de 1 (um) ano, exceto pelas procurações *ad judicia*, que podem ter prazo de duração superior a um ano ou mesmo indeterminado.

CAPÍTULO V DO EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 17. O exercício social da Companhia iniciar-se-á em 1º de janeiro e terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, quando serão elaborados o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras previstas na legislação aplicável.

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 em lei:

a) balanço patrimonial;

b) demonstração das mutações do patrimônio líquido;

c) demonstração do resultado do exercício; e

d) demonstração dos fluxos de caixa.

Parágrafo 2º. Fará parte das demonstrações financeiras do exercício a proposta da Diretoria sobre a destinação a ser dada ao lucro líquido, em observância do disposto neste Estatuto Social e na legislação aplicável.

Parágrafo 3º. A Diretoria poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores, e aprovar a distribuição de dividendos ou constituir reservas com base nos mesmos, observadas as disposições e limitações legais aplicáveis.

Artigo 18. O lucro líquido do exercício terá obrigatoriamente a seguinte destinação:

a) 5% (cinco por cento) para a formação da reserva legal, que não poderá

exceder 20% (vinte por cento) do capital social subscrito da Companhia;

b) constituição de reserva para contingências, se proposto pela administração da Companhia e aprovado pela Assembleia Geral;

c) pagamento de dividendo obrigatório, nos termos do artigo 19 deste Estatuto Social;

d) retenção de reserva de lucros com base em orçamento de capital, se proposto pela administração da Companhia e aprovado pela Assembleia Geral; e

e) o saldo do lucro líquido será objeto de distribuição de dividendos, conforme proposto pela administração da Companhia e aprovado pela Assembleia Geral.

Artigo 19. Os acionistas terão direito a receber, em cada exercício, a título de dividendo obrigatório, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 1º. Sempre que o montante do dividendo obrigatório ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a administração da Companhia poderá propor, e a Assembleia Geral poderá aprovar a destinação do excesso à constituição de reserva de lucros a realizar.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral poderá atribuir aos administradores uma participação nos lucros, observados os limites legais pertinentes (em especial, o disposto no artigo 152, § 1º, da Lei das Sociedades por Ações).

Artigo 20. A Diretoria poderá deliberar 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, sendo que os valores correspondentes aos juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório.

CAPÍTULO VI DA PRÁTICA DE ATOS *ULTRA VIRES*

Artigo 21. É expressamente vedado e será nulo de pleno direito o ato praticado por qualquer acionista, administrador, procurador ou funcionário da Companhia que a envolva em obrigações relativas a negócios e operações estranhos ao objeto social, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal, se for o caso, a que estará sujeito o infrator deste dispositivo.

CAPÍTULO VII DA LIQUIDAÇÃO

Artigo 22. A Companhia deverá ser dissolvida ou liquidada nos casos previstos em lei, ou mediante deliberação da Assembleia Geral. A Assembleia Geral deverá estabelecer a forma de liquidação, indicando o respectivo liquidante.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 23. Os casos omissos ou duvidosos deste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral, a eles aplicando-se as disposições legais societárias vigentes.

Artigo 24. Fica eleito, como foro competente para dirimir qualquer controvérsia oriunda deste Estatuto Social, o foro da comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que possa ser.

Artigo 25. O presente Estatuto Social entra em vigor na data de sua aprovação pela Assembleia Geral.

*****

CERTIDÃO: certifico que o texto acima constitui o inteiro teor do Estatuto Social da Nações Shopping Participações S/A, consolidado na Assembleia Geral Extraordinária realizada nesta data.

São Paulo, 31 de dezembro de 2024.

Patricia Simon
Secretária

ASSINADO DIGITALMENTE
Validade jurídica assegurada conforme MP 2.200-2/2001, que instituiu a ICP-Brasil
BRy Tecnologia

PATRICIA SIMON:26638723855
266.387.238-55

Emitido por: AC Certisign RFB G5

Data: 23/01/2025

bry confiar para transformar

Protocolo de assinaturas

Para verificar a(s) assinatura(s) deste documento, realize o scan do código QR abaixo ou acesse **https://cloud.bry.com.br/scad/protocolos/assinaturas**, preencha o código de verificação e clique em "Verificar".

Código de verificação:
6c7a9ac0-7353-4c6f-a1c9-48a0226bee0b

CHAVE:
81BB42651660F5153506EA21010DF44A5684C514D40204666AE6EE008DC0D082

Atenção! Este documento é uma versão para impressão e não contém as assinaturas digitais e/ou eletrônicas.

Se você está lendo esse documento em uma versão digital, utilizar essa versão para realizar manualmente a verificação das assinaturas não funcionará. Para obter a versão digital deste documento com as assinaturas, siga as instruções acima para realizar a verificação, e clique em "Baixar documento assinado".

Sobre o documento assinado

Detalhes e situação do documento assinado na data 23/01/2025 01:18 (UTC).

Nome do documento: 002_protocolo_assinaturas_AGE(NS)31.12.2024_EStatutoOK.pdf
Algoritmo: SHA256
Hash: F83CA169D90641654A6422873E9BE29072FF7380EBA294860BE47140ED33B032
Situação geral: Todas as assinaturas deste documento estão válidas.

- O documento é autêntico e não foi adulterado.
- Todos os certificados dos assinantes são válidos.
- As identidades dos assinantes foram reconhecidas.
- A assinatura deste documento segue o padrão PDF
- As datas das assinaturas são confiáveis

Sobre os assinantes

Detalhes e situações dos assinantes deste documento na data 23/01/2025 01:18 (UTC).

PATRICIA SIMON:26638723855

- **Data da assinatura:** 23/01/2025 01:10 (UTC).
- **Tipo:** Assinatura Digital
- **Certificado:**
  - **Tipo do certificado:** A3
  - **Emitido por:** PATRICIA SIMON:26638723855
  - **Validade:** 02/09/2022 12:03 (UTC) - 01/09/2025 12:03 (UTC)
- **Situação:**
  - Assinatura íntegra
  - Certificado válido
  - Identidade reconhecida
  - Assinatura Eletrônica Qualificada
  - A assinatura esta de acordo com a sua política
  - Carimbo válido
- **Carimbos:**
  - **Carimbo do Tempo de Assinatura**
    - **Data e hora:** 23/01/2025 01:10 (UTC)

- **Emitido por:** SERVIDOR DE CARIMBO DO TEMPO ACT BRy 50151
- **Situação:** Válido

Patrícia Simon

- **Data da assinatura:** 23/01/2025 01:10 (UTC).
- **Tipo:** Assinatura Digital
- **Evidências:**
  - **IP:** 177.55.162.41
  - **Email:** patricia.simon@almeidajunior.com.br
  - **Geolocalização:** -27.6151643, -48.6539365

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

ESCRITURAS DE EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM 02 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA GC PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da GC Participações S.A.*" ("Escritura de Emissão"):

Na qualidade de emissora das debêntures objeto desta Escritura de Emissão ("Debêntures"):

GC PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 12.423.925/0001-24, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.544.731, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora");

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM, sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, n° 555 – Torre C – Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Debenturista" ou "Securitizadora");

ainda, na qualidade de fiadoras

NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 20.540.181/0001-56, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.564.324, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Nações");

ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 82.120.676/0001-83, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.412.087, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Almeida Junior" e, quando em conjunto com a Nações, as "Fiadoras");

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

BLUMENAU NORTE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.140.451/0001-40, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.371.950, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Norte Shopping" e, quando em conjunto com a Nações, as "Garantidoras")

Sendo a Emissora, as Fiadoras, as Garantidoras e a Securitizadora doravante denominadas, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

Resolvem por esta e na melhor forma de direito celebrar a presente Escritura de Emissão, que será regida pelos seguintes termos e condições:

1. Autorização

1.1 A emissão das Debêntures, nos termos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Emissão" e "Lei das Sociedades por Ações", respectivamente), e a celebração desta Escritura de Emissão, do Contrato de Garantia (conforme abaixo definido) e do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) foram realizadas com base nas deliberações da assembleia geral extraordinária da Emissora realizada em 19 de novembro de 2025 ("Aprovação Societária da Emissora") na qual foram deliberadas: **(i)** a aprovação da Emissão e a vinculação das Debêntures à Operação de Securitização (conforme abaixo definida) bem como de seus termos e condições; e **(ii)** a autorização à Diretoria da Emissora para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na assembleia geral, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão e da Operação de Securitização, conforme aplicável, bem como eventuais aditamentos, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações.

1.2 A outorga da Fiança (conforme definido abaixo) pelas Fiadoras, bem como a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme definido abaixo) pela Nações e a assunção das demais obrigações previstas na presente Escritura de Emissão pelas Fiadoras, foram aprovadas pelas Fiadoras nos termos das respectivas atas de Assembleia Geral Extraordinária da Nações e Reunião de Conselho de Administração da Almeida Junior, todas realizadas em 19 de novembro de 2025 ("Aprovações Societárias Fiadoras").

1.3 A constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme definido abaixo) pelo Norte Shopping, bem como a celebração dos Contratos de Garantia e a assunção das demais obrigações previstas na presente Escritura de Emissão pelo Norte Shopping, foram aprovadas pelo Norte Shopping nos termos de sua ata da

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 19 de novembro de 2025 ("Aprovação Societária Norte Shopping")

2. Requisitos

2.1 A Emissão e a celebração desta Escritura de Emissão serão realizadas com observância aos seguintes requisitos:

(i) *Arquivamento e publicação da ata da Aprovação Societária da Emissora*. A Aprovação Societária da Emissora será arquivada na JUCESP e publicada no Jornal de Publicação da Emissora, nos termos dos artigos 62, inciso I, e 289 da Lei das Sociedades por Ações. Os atos societários da Emissora, das Fiadoras que eventualmente venham a ser realizados relacionados à Emissão, à Oferta e às Debêntures, após a inscrição desta Escritura de Emissão, serão igualmente arquivados na JUCESP e publicados nos respectivos jornais de publicação, conforme aplicável;

(ii) *Dispensa de Arquivamento desta Escritura de Emissão e eventuais aditamentos*. Conforme o disposto no artigo 62, parágrafo 5º, da Lei das Sociedades por Ações, a Emissora está dispensada de realizar a inscrição e o arquivamento da presente Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos na JUCESP;

(iii) *Arquivamento desta Escritura de Emissão e eventuais aditamentos no Cartório de RTD*. Em virtude da Fiança, de acordo com o disposto nos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada e da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, conforme em vigor ("Lei 14.711"), esta Escritura de Emissão deverá, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da conclusão da sua assinatura, ser protocolada para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Cartório RTD"), bem como seus eventuais aditamentos deverão ser protocolados para registro no Cartório RTD no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva assinatura, observado, em qualquer caso, que os registros desta Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos perante o Cartório RTD deverão sempre ocorrer em até 20 (vinte) dias contados da data da conclusão da sua respectiva assinatura, podendo este prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período, caso a Emissora e/ou as Fiadoras estejam cumprindo tempestivamente, de forma comprovada, exigências adicionais formuladas pelo Cartório RTD aos documentos protocolados. A Emissora compromete-se a enviar à Securitizadora 1 (uma) via original, física ou eletrônica (.PDF) desta Escritura de Emissão e dos seus eventuais aditamentos, contendo a chancela digital, conforme o caso, devidamente registrados em tal cartório, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção dos referidos registros. O mesmo prazo acima, a Emissora compromete-se a enviar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original eletrônica (.PDF) desta Escritura de Emissão e dos seus eventuais aditamentos, contendo a chancela digital, conforme o caso, devidamente registrados em tal cartório.

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

(iv) *Colocação*. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei de Mercado de Valores Mobiliários"), e ao registro perante a ANBIMA, conforme previsto no item (vii) abaixo.

(v) *Negociação*. As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do Patrimônio Separado dos CRI (conforme abaixo definido), nos termos a serem previstos no Termo de Securitização (conforme abaixo definido). As transferências de titularidade das Debêntures serão realizadas conforme inscrições no livro de registro de debêntures nominativas da Emissora ("Livro de Registro de Debêntures Nominativas").

(vi) Caso as Debêntures sejam transferidas pela Debenturista a outro titular, exclusivamente nas hipóteses previstas no Termo de Securitização, observadas as disposições acima, o termo "Debenturista" designará o novo titular das Debêntures, o qual será titular de todos os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor do titular das Debêntures.

(vii) Dispensa *de Registro na CVM e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais* ("ANBIMA"). As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei de Mercado de Valores Mobiliários e perante a ANBIMA.

3. Objeto Social da Emissora

3.1 A Emissora tem por objeto social: (a) concepção, desenvolvimento, viabilização, implantação e a participação, direta ou indireta, por qualquer forma de direito admitida, em empreendimentos de shopping centers; (b) a compra e venda de imóveis, construídos ou não; (c) a constituição de direito de superfície ou de outros direitos reais ou pessoais análogos sobre bens próprios para fins de exploração comercial por terceiros; (d) a administração e locação de bens próprios, inclusive na modalidade "Build-to-Suit" ou "Leaseback"; (e) consultoria empresarial e estruturação de operações; (f) a participação em outras sociedades com objetos sociais compatíveis com o da sociedade; e (g) a exploração de estacionamento de veículos.

4. Destinação dos Recursos

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

4.1 Os recursos líquidos a serem captados pela Emissora com a Emissão das Debêntures serão destinados, em sua integralidade, para despesas de natureza imobiliária, relativas ao pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento, reforma, vitalização, manutenção e expansão nos empreendimentos Continente e Nações Shopping, incluindo investimentos em salões comerciais, *allowance* para lojistas, obras de satelitização e benfeitorias, descritos no Anexo VI do Termo de Securitização ("Destinação dos Recursos" e "Empreendimentos Lastro", respectivamente), a serem incorridos até a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado das Debêntures, nos termos previsto nesta Escritura de Emissão ou, ainda, o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, as obrigações da Emissora referentes à comprovação da Destinação dos Recursos e as obrigações da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário") referentes à verificação da Destinação dos Recursos pela Emissora perdurarão até a data de vencimento dos CRI ou até a integral Destinação dos Recursos ser efetivada, caso a integral Destinação dos Recursos ocorra anteriormente à data de vencimento dos CRI.

4.2 A Emissora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Lastro para que sejam também objeto de destinação de recursos, observados quanto a tais imóveis os requisitos para constituição do lastro, conforme decisão dos titulares de CRI reunidos em assembleia especial dos titulares de CRI ("Assembleia Especial de Titulares de CRI"). Caso proposta pela Emissora, tal inserção deverá ser aprovada se **não houver objeção** por titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), 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 será considerada aprovada.

4.3 A inserção de novos imóveis nos termos da Cláusula 4.2 acima deverá ser solicitada à Debenturista e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Emissora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível conforme previsto no Termo de Securitização e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Debenturista, conforme orientado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum esta deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, à

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação de Recursos em questão.

4.4. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação de Recursos nos termos previstos nesta Cláusula 4. O Agente Fiduciário compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 17"), sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 4.1 acima e na forma do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

4.5. A Emissora deverá prestar contas, ao Agente Fiduciário, sobre a Destinação dos Recursos obtidos com a Emissão aplicados aos Empreendimentos Lastro. Nesse sentido, a Emissora **(i)** encaminhará para a Debenturista e o Agente Fiduciário, até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre social (ou, no semestre em que ocorrer a data de vencimento dos CRI ou, ainda, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da data de vencimento dos CRI), relatório no formato constante do Anexo I desta Escritura de Emissão devidamente assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Lastro durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e **(ii)** no mesmo prazo, enviará à Debenturista e ao Agente Fiduciário (ou disponibilizará *link* para consulta *online*) os respectivos documentos comprobatórios da Destinação dos Recursos para os Empreendimentos Lastro (notas fiscais, notas de débito e faturas, comprovantes de pagamento, por exemplo) além dos documentos que comprovem a transferência para as Controladas (extratos, atos societários ou demonstrações financeiras) ("Documentos Comprobatórios"), bem como comprovação da Destinação dos Recursos para as Controladas, quando aplicável, se assim solicitado.

4.6. A Emissora declara que os Documentos Comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário para fins de comprovação da Destinação de Recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, incluindo, mas não se limitando nos CRI 247ª e 248ª da 1ª emissão da True Securitizadora S.A., cujas obrigações de destinação dos recursos pelas Devedoras ou empresa do seu grupo permanecem em vigor até a comprovação da integralidade dos recursos capitados no âmbito das respectivas emissões.

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

4.7. O Agente Fiduciário analisará o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios enviados pela Emissora e verificará o valor comprovado a cada ciclo de comprovação da destinação dos recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

4.8. Sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora deverá entregar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos Comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da Destinação dos Recursos.

4.9. Uma vez atingido o valor da Destinação dos Recursos, que será verificado pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 4.7 acima e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta como Anexo I a esta Escritura de Emissão, a Emissora e o Agente Fiduciário, no âmbito da Operação de Securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.7 acima, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

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

4.11. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a Destinação dos Recursos.

4.12. Para os fins da presente Cláusula, fica certo e disposto que o Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico da Destinação dos Recursos nos Empreendimentos Lastro, estando tal acompanhamento restrito ao envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios.

4.13. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), os

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

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 caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

4.14. Para fins de atendimento ao Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, a tabela 2 e a tabela 4 do Anexo VI ao Termo de Securitização demonstra a capacidade da Emissora de destinar aos Empreendimento Lastro todo o montante de recursos que será obtido com a Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tal, o montante de recursos até o momento despendido, bem como a destinação de recursos já programada em função de outros CRI já emitidos, no âmbito de tais contratos.

5. Vinculação à Operação de Securitização de Recebíveis Imobiliários

5.1 As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Debenturista, no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures, para compor o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 539ª (quingentésima trigésima nona) emissão, em 02 (duas) séries, da Securitizadora ("CRI"), conforme estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, Classe Única, em 02 (duas) Séries, da 539ª (quingentésima trigésima nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GC Participações S.A. e Nações Shopping Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos titulares de CRI ("Termo de Securitização" e "Titulares de CRI", respectivamente).

5.2 As Debêntures e os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures ("Créditos Imobiliários"), são representados por 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integral, sendo cada uma delas representativa das Debêntures de cada uma das séries previstas nesta Escritura de Emissão, emitidas pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme abaixo definido) e serão custodiados pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n° 3.434, bloco 07, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante"), de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor, comporão o lastro dos CRI, a serem ofertados por meio de oferta

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

pública de distribuição, nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), da Resolução CMN 5.118, da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente).

5.3 A Emissora declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures e dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, 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 investidores dos CRI.

5.3.1 Considerando o disposto na Cláusula 5.3.2 abaixo, a liquidação dos CRI será precedida da efetiva transferência à Securitizadora 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 Securitizadora serão observadas anteriormente à liquidação dos CRI.

5.3.2 Durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Emissora diretamente na conta corrente de titularidade da Securitizadora, n.º 98900, mantida na agência n.º 0910, do banco Itaú Unibanco S.A. (cód. 341) ("Conta do Patrimônio Separado"), sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até a data de liquidação integral dos CRI.

5.4 A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários, quais sejam, a Escritura de Emissão, o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI.

5.4.1 A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou integralidade 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.

5.4.2 Adicionalmente, sempre que houver aditamento à presente Escritura de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do referido aditamento para fins de custódia.

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

5.4.3 Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos documentos comprobatórios dos créditos, bens e direitos vinculados à emissão dos CRI.

5.4.4 A Securitizadora e a Instituição Custodiante poderão solicitar quaisquer documentos comprobatórios adicionais que julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.

Serão considerados "Documentos da Operação", em conjunto, mas não se limitando **(i)** a presente Escritura de Emissão, **(ii)** "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, do Nações Shopping"*; **(iii)** o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; **(iv)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, Sob a Forma Escritural*", celebrado em 21 de novembro de 2025 entre a Debenturista e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"); **(v)** o Termo de Securitização, **(vi)** o Boletim de Subscrição das Debêntures (conforme abaixo definido), **(vii)** o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Classe Única, em 02 (duas) Séries, da 539ª (quingentésima trigésima nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela GC Participações S.A. e a Nações Shopping Participações S.A.",* celebrado em 21 de novembro de 2025 entre a Emissora, a Securitizadora e determinada instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizada no âmbito da Resolução da CVM n.º 161, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, para realizar a estruturação e a distribuição de valores mobiliários, a qual será responsável pela distribuição dos CRI ("Coordenador Líder" e "Contrato de Distribuição", respectivamente), **(viii)** o "*Instrumento Particular* Sob Condição Suspensiva *de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrada entre a Emissora e a Securitizadora ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel"); o **(ix)** o prospecto preliminar da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Preliminar"); **(x)** o prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Definitivo" e, quando em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos"); **(xi)** a Lâmina da Oferta (conforme definida nos Prospectos); **(xii)** 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 as apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e **(xiii)** quaisquer eventuais aditamentos relacionados aos documentos mencionados nos itens

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

anteriores, conforme aplicável.

6. Características da Emissão das Debêntures

6.1. *Número da Emissão*. As Debêntures representam a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Emissora.

6.2. *Valor Total da Emissão.* O valor total da Emissão será de R$204.100.000,00 (duzentos e quatro milhões e cem mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão"), sendo: **(a)** no mínimo R$ 164.850.000,00 (cento e sessenta e quatro milhões oitocentos e cinquenta mil reais), no âmbito das debêntures da primeira série ("Debêntures da Primeira Série"); e **(b)** no máximo R$ 39.250.000,00 (trinta e nove milhões duzentos e cinquenta mil reais), no âmbito das debêntures da segunda série ("Debêntures da Segunda Série"), sendo certo que o somatório das Debêntures da Primeira Série e da Debêntures Segunda Série, não excederá o Valor Total da Emissão. O valor efetivamente alocado nas Debêntures de cada série será definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding,* observando o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definidos).

6.3. *Quantidade.* Serão emitidas 204.100 (duzentas e quatro mil e cem) Debêntures, sendo **(a)** no mínimo 164.850 (cento e sessenta e quatro mil oitocentos e cinquenta) Debêntures da Primeira Série; e **(b)** no máximo 39.250 (trinta e nove mil duzentos e cinquenta) Debêntures da Segunda Série, sendo certo que o somatório das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série, não excederá 204.100 (duzentas e quatro mil e cem) Debêntures. A quantidade de Debêntures efetivamente alocada em cada série será definida por meio do Procedimento de *Bookbuilding,* observando o Sistema de Vasos Comunicantes.

6.4. *Valor Nominal Unitário.* As Debêntures terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

6.5. *Séries.* A Emissão será realizada em duas séries, sendo que a quantidade de séries da Emissão e a quantidade de Debêntures alocadas em cada uma das séries, serão definidas em Sistema de Vasos Comunicantes, de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding.*

6.6. *Sistema de Vasos Comunicantes*. A alocação das Debêntures entre as respectivas séries da presente Emissão será realizada no sistema de vasos comunicantes, sendo a definição das séries a exclusivo critério do Coordenador Líder em comum acordo com a Emissora, considerando que: **(i)** deverão ser observadas as quantidades e volumes mínimos e máximos indicados nas Cláusulas 6.2 e 6.3 acima; e que **(ii)** a quantidade das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série deverão totalizar, em

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

conjunto, 204.100 (duzentos e quatro mil e cem) Debêntures ("Sistema de Vasos Comunicantes").

6.7. *Forma e Comprovação de Titularidade.* As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, na mesma data em que ocorrer a subscrição das Debêntures.

6.8. *Conversibilidade.* As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora.

6.9. *Espécie.* As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações, com garantia fidejussória adicional.

6.10. *Garantias*. Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento e/ou cumprimento de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pela Emissora e Fiadoras perante a Debenturista no âmbito desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário, a Remuneração das Debêntures (conforme abaixo definido), bem como os Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido em razão, das CCIs, das Garantias, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário (incluindo suas remunerações) e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado dos CRI para arcar com tais custos ("Obrigações Garantidas"), deverão ser constituídas em favor da Securitizadora, as seguintes garantias:

6.10.1. Garantia Fidejussória. As Fiadoras, neste ato, se obrigam, solidariamente com a Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Debenturista, representados pelo Agente Fiduciário, como fiadoras e principais pagadoras, das Obrigações Garantidas, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, quer seja pela Emissora ou pelas Fiadoras, independentemente de outras garantias contratuais que possam vir a ser constituídas pela Emissora no âmbito da Oferta ("Fiança").

6.10.1.1. As Fiadoras não serão liberadas das obrigações aqui assumidas em virtude de atos ou omissões que possam exonerá-las de suas obrigações ou afetá-la, incluindo, mas não se limitando, em razão de qualquer: (i) alteração dos termos e condições das Debêntures acordados entre a Emissora e a Debenturista, nos termos da presente Escritura de Emissão; (ii) novação ou não exercício de qualquer direito, ação, privilégio e/ou garantia

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

d a Debenturista contra a Emissora; ou (iii) limitação ou incapacidade da Emissora, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial, falência ou procedimentos de natureza similar.

6.10.1.2. O valor das Obrigações Garantidas deverá ser pago no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação por escrito enviada pela Securitizadora à Emissora e às Fiadoras, com cópia ao Agente Fiduciário, informando a falta de pagamento por parte da Emissora, na respectiva data de pagamento, de qualquer valor devido pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo, sem limitação, os montantes devidos aos Debenturistas a título de principal, Atualização Monetária das Debêntures, Remuneração ou encargos de qualquer natureza. O pagamento do valor das Obrigações Garantidas, na medida exata do montante inadimplido, conforme informado na notificação escrita acima mencionada, será realizado pelas Fiadoras de acordo com os termos e procedimentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão.

6.10.1.3. O pagamento a que se refere esta Cláusula deverá ser realizado fora do âmbito da B3 e de acordo com instruções recebidas do Agente Fiduciário, sempre em conformidade com os termos e procedimentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão.

6.10.1.4. Fica desde já certo e ajustado que o inadimplemento de obrigação pela Emissora, no prazo estipulado nesta Escritura de Emissão, não configura em nenhuma hipótese inadimplemento pelas Fiadoras das obrigações por ela assumidas nos termos desta Escritura de Emissão. As Fiadoras somente poderão ser consideradas inadimplentes se não realizarem pagamento de valor devido e não pago pela Emissora em conformidade com os procedimentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão.

6.10.1.5. Fica facultado às Fiadoras efetuarem o pagamento do valor das Obrigações Garantidas inadimplidas pela Emissora, independentemente do recebimento de notificação do Agente Fiduciário, inclusive durante eventual prazo de cura estabelecido nesta Escritura de Emissão, hipótese em que o inadimplemento da Emissora será considerado como sanado pelas Fiadoras.

6.10.1.6. Todo e qualquer pagamento realizado pelas Fiadoras em relação à Fiança ora prestada será efetuado de modo que os Debenturistas recebam das Fiadoras os valores que seriam pagos caso o pagamento fosse efetuado pela própria Emissora, ou seja, livre e líquido de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo as Fiadoras pagarem as quantias adicionais que sejam necessárias.

6.10.1.7. As Fiadoras expressamente renunciam aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único,

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

364, 366, 368, 827, 834, 835, 837, 838 e 839, todos do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

6.10.1.8. Cabe à Debenturista requerer a execução, judicial ou extrajudicial, da Fiança, conforme função que lhe é atribuída, uma vez verificado o descumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, inclusive, mas não exclusivamente, na hipótese de insuficiência de pagamento de quaisquer valores, principais ou acessórios, devidos pela Devedora nos termos desta Escritura de Emissão. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Debenturista, dos prazos para execução da Fiança em seu favor não ensejará a perda de qualquer direito ou faculdade previsto nesta Escritura de Emissão.

6.10.1.9. Após a excussão da Fiança aqui prevista e somente após o pagamento integral das Obrigações Garantidas, as Fiadoras sub-rogar-se-ão nos direitos da Debenturista perante a Devedora, conforme aplicável.

6.10.1.10. As Fiadoras desde já concordam e obrigam-se a somente exigir e/ou demandar da Devedora qualquer valor por ele honrado nos termos da Fiança após o atendimento e quitação integral de todas as Obrigações Garantidas.

6.10.1.11. A Fiança aqui prevista entrará em vigor na Data de Emissão, vigendo até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

6.10.1.12. A Fiança aqui prevista poderá ser excutida e exigida pela Debenturista quantas vezes for necessário até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

6.10.1.13. A Fiança ora prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que as Fiadoras pertencem ao mesmo grupo econômico da Emissora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Operação, dela beneficiando-se indiretamente.

6.10.1.14. As Partes reconhecem o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias (conforme definido abaixo), podendo a Debenturista, a seu exclusivo critério, excutir as Garantias em conjunto ou cada uma delas individualmente, indiscriminadamente, tantas vezes quanto for necessário, para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas, ficando ainda estabelecido que a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Debenturista, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

6.10.2. Alienação Fiduciária de Imóvel. A alienação fiduciária da fração ideal correspondente a 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) ("Fração Ideal Alienada Fiduciariamente") dos imóveis objeto das matrículas n.ºs 40.074, 40.075, 40.076 e 40.077, do 3º Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau, Estado de Santa Catarina ("Imóvel Garantia"), de titularidade da Norte Shopping, no qual se encontra

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

edificado o empreendimento denominado "*Norte Shopping*", a ser constituída nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel ("Alienação Fiduciária de Imóvel");

6.10.2.1. Nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Emissora deverá assegurar o atendimento do *loan to value* de, no máximo, 70% (setenta por cento) do valor da Fração Ideal Alienada Fiduciariamente em face do saldo devedor das Debêntures ("LTV"). O LTV será apurado pela Debenturista e enviado ao Agente Fiduciário, de acordo com a fórmula abaixo, anualmente, no 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao exercício social imediatamente anterior, devidamente auditadas por auditor independente de primeira linha, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações ("Data de Verificação"):

$$\boldsymbol{LTV = \frac{Saldo\ Devedor}{VM}}$$

Onde:

Saldo Devedor = saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série e saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série na data de verificação, ambas acrescidas de sua respectiva Remuneração;

VM = valor da Fração Ideal Alienada Fiduciariamente, correspondente ao valor indicado no laudo de avaliação do Imóvel Garantia a ser contratado anualmente pela Emissora e entregue à Debenturista na Data de Verificação;

6.10.2.2. A Alienação Fiduciária de Imóvel será regularmente constituída mediante registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel no 3º Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau, Estado de Santa Catarina.

6.10.2.3. Em caso de realização de expansão do empreendimento Norte Shopping, localizado no Imóvel Garantia, a Fração Ideal Alienada Fiduciariamente deverá ser reduzida proporcionalmente à metragem da expansão, nos termos da seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{Nova\ Fração\ Ideal = \frac{Fração\ Ideal\ Alienada\ Fiduciariamente}{Percentual\ de\ Expansão}}$$

Onde:

Fração Ideal Alienada Fiduciariamente: 72,48%; e

Percentual de Expansão: Resultado da razão entre (a) área bruta locável Shoppings Norte

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

após a expansão e (b) área bruta locável do Imóvel Garantia antes da expansão, a ser enviada pela Emissora à Debenturista nos termos da Cláusula 10.1 abaixo.

6.10.2.4. A alteração do percentual da Fração Ideal Alienada Fiduciariamente prevista na Cláusula 6.10.2.3 acima independerá de aprovação pela Debenturista ou pelos titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, e deverá ser implementada pela Debenturista e pela Emissora no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após o envio pela Emissora de novas matrículas do Imóvel Garantia comprovando a realização e registro da expansão, mediante assinatura de aditamento a esta Escritura de Emissão, do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e ao Termo de Securitização.

6.10.3. Cessão Fiduciária de Recebíveis. A cessão fiduciária ("Cessão Fiduciária" e quando em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóvel e com a Fiança, as "Garantias") **(i)** (a) de 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes do aluguel do empreendimento Norte Shopping localizado no Imóvel Garantia; e (b) de 67,25% (sessenta e sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes do aluguel do empreendimento Shopping Nações, localizado na Avenida Jorge Elias de Lucca, nº 677, Nossa Senhora da Salete, CEP 88.813-390, município de Criciúma, SC (em conjunto "Shoppings Norte e Nações"); incluindo, mas não se limitando, a todos e quaisquer valores, principais e acessórios, devidos pelos respectivos locatários no âmbito dos contratos de locação referentes aos espaços dos Shoppings Norte e Nações, dentre os quais suas lojas, anexos, áreas comuns, quiosques, áreas de mídia, excluindo-se os valores referentes ao pagamento de taxas condominiais, fundos de promoção e coparticipações, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada dos respectivos instrumentos, bem como seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais ali previstos ("Direitos Creditórios Locação "); **(ii)** (a) de 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes das receitas de estacionamento do empreendimento Norte Shopping; e (b) de 67,25% (sessenta e sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes das receitas de estacionamento do empreendimento Shopping Nações, excluindo-se os valores referentes ao pagamento de taxas condominiais, fundos de promoção e coparticipações, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada dos respectivos instrumentos, bem como seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais ali previstos ("Direitos Creditórios Estacionamento"); (iii) de todos os direitos referentes ao pagamento dos Direitos Creditórios Locação, os quais serão pagos pelos locatários diretamente nas Contas Vinculadas Locação (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), aberta junto ao Banco Santander

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

(Brasil) S.A. ("Banco Administrador"); **(iii)** de todos os direitos referentes ao pagamento dos Direitos Creditórios Estacionamento, os quais serão pagos pelos locatários diretamente nas Contas Vinculadas Estacionamento (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), aberta junto ao Banco Administrador; e **(iv)** todos e quaisquer recursos e equivalentes de caixa depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada Locação e Conta Vinculada Estacionamento ("Contas Vinculadas"), incluindo, mas sem limitação os investimentos e os juros ou receitas derivadas de qualquer investimento realizado com os recursos depositados nas Contas Vinculadas (incluindo as Aplicações Financeiras Permitidas) ("Direitos Creditórios Contas Vinculadas" e quando mencionada em conjunto com os Direitos Creditórios Locação e Direitos Creditórios Estacionamento, os "Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente"), conforme disposto no *"Instrumento Particular sob Condição Suspensiva de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"* a ser celebrado entre as Garantidoras, o **CONSÓRCIO BLUMENAU NORTE SHOPPING**, consórcio de sociedades constituído nos termos dos artigos 278 e 279, da Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade de Blumenau, estado de Santa Catarina, na Rodovia BR-470, 3.000, CEP 89.065-800, inscrito no CNPJ sob o n. 14.064.928/0001-44, neste ato representado na forma do Contrato de Consórcio ("Consórcio Norte"), o **CONSÓRCIO NAÇÕES SHOPPING**, consórcio de sociedades constituído nos termos dos artigos 278 e 279, da Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade de Criciúma, estado de Santa Catarina, na Av. Jorge Elias de Lucca, 677, Nossa Senhora da Salete, CEP 88.813-390, inscrito no CNPJ sob o n. 24.691.093/0001-06, neste ato representado na forma do Contrato de Consórcio ("Consórcio Nações") e a Securitizadora ("Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis" e, quando em conjunto com a Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, os "Contratos de Garantia").

6.10.3.1. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, as Fiduciantes deverão cumprir o índice de cobertura mínimo de 1,10x (um inteiro e um décimo) vezes, a ser verificado trimestralmente pela Securitizadora, a partir da Data de Emissão, sendo a primeira verificação a ser realizada em 12 de março de 2026, pela Securitizadora e enviado ao Agente Fiduciário, a partir da Data de Emissão ou no mesmo dia dos próximos trimestres (ou próximo Dia Útil caso o dia 12 não seja), com base no quociente da divisão da (a) somatória dos montantes correspondentes à fração ideal aplicável, depositados nas Contas Vinculadas, efetivamente dados em garantia das Obrigações Garantidas no âmbito da Cessão Fiduciária, oriundos dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente nos 12 (doze) meses anteriores ao mês de verificação (respeitada a aplicação apenas da respectiva fração objeto da garantia); pela (b) somatória do valor das parcelas de amortização das Debêntures, quando aplicável, e Remuneração das Debêntures devidas pela Emissora nos respectivos 12 (doze) meses anteriores ao mês de verificação, sendo certo que, para fins das verificações que serão realizadas antes de completados 12 (doze) meses da Data da Emissão, serão levadas em consideração as somatórias dos montantes aplicáveis a todos os meses desde a Data de Emissão até as respectivas verificações ("ICSD").

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

6.10.3.2. A Emissora deverá apresentar à Debenturista até a Primeira Data de Integralização, comprovante de registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

6.10.3.3. Em caso de realização de expansão dos empreendimentos Shoppings Norte e Nações, o Percentual da Cessão Fiduciária deverá ser reduzido proporcionalmente à metragem da expansão, nos termos da seguinte fórmula:

$$Nova\ Fração\ Ideal = \frac{\boldsymbol{Fração\ Ideal}\ Cedida\ Fiduciariamente}{\boldsymbol{Percentual\ de\ Expansão}}$$

Onde:

Fração Ideal Cedida Fiduciariamente: 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento), com relação aos recebíveis referentes ao Shopping Norte; e 67,25% (sessenta e sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento), com relação aos recebíveis referentes ao Shopping Nações; e

Percentual de Expansão: Resultado da divisão entre (a) área bruta locável dos Shoppings Norte e Nações, conforme o caso, após a expansão e (b) área bruta locável dos Shoppings Norte e Nações, conforme o caso, antes da expansão, a ser enviada pela Emissora à Debenturista nos termos da Cláusula 10.1 abaixo.

6.10.3.4. A alteração do Percentual da Cessão Fiduciária prevista na Cláusula 6.10.3.3. acima independerá de aprovação pela Securitizadora ou pelos titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, e deverá ser implementada pela Securitizadora e pela Emissora, mediante assinatura de aditamento a esta Escritura de Emissão, ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e ao Termo de Securitização, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, após **(i)** o envio pela Emissora à Securitizadora de novas matrículas do Imóvel Garantia comprovando a realização e registro da expansão, e cumulativamente ocorra a **(ii)** verificação, pela Securitizadora, por 2 (duas) datas de verificação consecutivas posteriores ao evento previsto no item (i) acima que o ICSD ficou igual ou acima de 1,10x (um inteiro e um décimo) vezes.

6.10.4. As demais disposições relativas à Cessão Fiduciária, à Alienação Fiduciária de Imóvel, ao ICSD e ao LTV estarão descritas nos respectivos Contratos de Garantia.

6.10.5. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, podendo a Securitizadora, quando aplicável, excetuar ou excutir todas ou cada uma delas indiscriminadamente, para os fins de

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

amortizar ou quitar as Obrigações Garantidas.

6.10.6. Nos termos da presente Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, em caso de uma ou mais ofertas públicas de cotas de emissão da **AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 51.472.985/0001-99, regido pelo seu regulamento nos termos da Lei nº 8.668/93, administrado pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201 ("FII" e "Follow-On", respectivamente), que tenha como objetivo, pelo FII, a aquisição parcial de qualquer dos Shoppings Norte, Nações ou Continente, a Emissora poderá solicitar à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, a liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Cessão Fiduciária ("Liberação das Garantias Follow-On"), observado os Requisitos para Liberação Follow-On (conforme abaixo definido), sem a necessidade de aprovação dos titulares de CRI em Assembleia Especial, mediante a realização da Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido abaixo) e, consequentemente a amortização extraordinária dos CRI, nos termos da Cláusula 6.21 abaixo.

6.10.7. Para fins do disposto na Cláusula acima, a Emissora poderá solicitar a Liberação das Garantias Follow-On à Securitizadora, observados os Requisitos para Liberação Follow-On, 1 (uma) vez a cada 6 (seis) meses.

6.10.7.1. A realização da Liberação das Garantias Follow-On somente poderá ocorrer caso sejam verificadas pela Securitizadora cumulativamente que, **(a)** houve a Amortização Extraordinária Facultativa em razão do Follow-On do FII; e que após a Liberação das Garantias Follow-On: **(b)** (i) o LTV não diminuirá em relação a última apuração realizada nos termos da Cláusula 6.10.2.1 acima; (ii) o ICSD não diminuirá em relação a última apuração realizada nos termos da Cláusula 6.10.3.1 acima; e (iii) o percentual da Fração Ideal Alienada Fiduciariamente e o Percentual da Cessão Fiduciária não liberados não fiquem inferiores a 51% (cinquenta e um por cento) ("Requisitos para Liberação Follow-On"). A alteração do percentual da Fração Ideal Alienada Fiduciariamente e do Percentual da Cessão Fiduciária prevista na presente Escritura de Emissão, deverá ser implementada pela Securitizadora e pela Emissora, mediante assinatura de aditamento à Escritura de Emissão, ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, ao Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóvel e ao Termo de Securitização, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a verificação pela Securitizadora dos itens (a) e (b) acima.

6.10.7.2. A alteração do percentual da Fração Ideal Alienada Fiduciariamente e do Percentual da Cessão Fiduciária prevista na presente Escritura de Emissão, deverá ser implementada pela Securitizadora e pela Emissora, mediante assinatura de aditamento à

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

Escritura de Emissão, ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, ao Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóvel e ao Termo de Securitização, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a verificação pela Securitizadora dos cumprimento integral dos respectivos Requisitos para Liberação Follow-On, conforme aplicável.

6.10.7.3. Para fins da Liberação das Garantias Follow-On, a Emissora deverá encaminhar toda a documentação que comprove a conclusão do Follow-On, sem prejuízo de eventuais solicitações adicionais pela Securitizadora. A Securitizadora não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou integralidade 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.

6.11. *Data de Emissão*. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 12 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão").

6.12. *Prazo e Data de Vencimento*. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o prazo: (i) das Debêntures da Primeira Série será de 2194 (dois mil cento e noventa e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2031 ("Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série"); e (ii) das Debêntures da Segunda Série será de 3657 (três mil seiscentos e cinquenta e sete) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2035 ("Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, a "Data de Vencimento").

6.13. *Pagamento do Saldo do Valor Nominal Unitário*. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será amortizado conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo IV a esta Escritura de Emissão.

6.14. *Procedimento de Distribuição*. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

6.15. *Preço de Integralização e Forma de Integralização*.

6.15.1. As Debêntures serão integralmente subscritas pela Debenturista, por meio da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo II desta Escritura de Emissão ("Boletim de Subscrição das Debêntures").

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

6.15.2. Observadas as condições precedentes de integralização dos CRI, nos termos previsto no Termo de Securitização, as Debêntures serão integralizadas, no ato da subscrição, à vista, na primeira data de integralização das Debêntures, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização"), sendo certo que os investidores dos CRI poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o preço de integralização das Debêntures será o Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada na forma da Cláusula 6.17.2 desta Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização ("Preço de Integralização"). Os recursos do Preço de Integralização serão pagos à Emissora na Data de Integralização, por meio de TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros em conta de livre movimentação de titularidade da Emissora, desde que os recursos oriundos da liquidação financeira do Preço de Integralização estejam disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, até às 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso a disponibilização de tais recursos na Conta do Patrimônio Separado, oriundos da liquidação financeira, ocorra após as 16:00 horas (exclusive), sem incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária, nos termos das cláusulas abaixo, sendo certo que a Data de Integralização necessariamente será posterior à verificação do integral cumprimento das Condições Precedentes (conforme definidas no Boletim de Subscrição das Debêntures).

6.16. *Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento (Procedimento de Bookbuilding).*

O Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, para a **(i)** definição da quantidade de Debêntures alocada em cada uma das Séries e, consequentemente o Valor Total de cada uma das séries; e (ii) taxa definitiva da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão antes da primeira data de integralização das Debêntures ("Data de Integralização"), estando desde já as Partes obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de aprovação prévia dos Debenturistas ou aprovação societária adicional da Emissora. ("Procedimento de *Bookbuilding*").

6.16.1. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado por meio do anúncio de início da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, em até 1 (um) Dia Útil após sua definição.

6.17. *Atualização Monetária.*

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

6.17.1. *Atualização monetária das Debêntures da Primeira Série.* O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série não será atualizado monetariamente.

6.17.2. *Atualização monetária das Debêntures da Segunda Série.* O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Segunda Série será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), desde a primeira Data de Integralização até a data de seu efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures ("Valor Nominal Unitário Atualizado" e "Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado", respectivamente). A Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série será calculada conforme a fórmula abaixo.

VNa = VNe x C

onde:
VNa= Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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:
n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

NIK = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês anterior ao mês de atualização;

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

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

dup = número de Dias Úteis existentes entre: (i) a data da primeira integralização dos CRI e a Data de Aniversário imediatamente subsequente ou data de cálculo, conforme o caso; ou (ii) a Data de Aniversário imediatamente anterior e a Data de Aniversário imediatamente subsequente, conforme o caso, para as demais atualizações monetárias, sendo "dup" um número inteiro;

dut = número de Dias Úteis existentes entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário dos CRI, sendo "dut" um número inteiro. Para o primeiro período, deverá ser considerado "dut" = 21 (vinte e um) Dias Úteis.

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

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

ii. Considera-se "data de aniversário" as datas indicadas no Anexo IV deste instrumento, de cada mês, e caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente;

iii. Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas das Debêntures da Segunda Série;

iv. O fator resultante da expressão: $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais,
sem arredondamento;

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

vi. Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o "pro rata" do último Dia Útil anterior.

6.17.2.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura para as Debêntures da Segunda Série, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informadas e coletadas a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos Debenturistas, quando da divulgação posterior do IPCA.

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

6.17.2.2. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma e nos prazos estipulados na Resolução CVM 60 e no Termo de Securitização, para os Titulares dos CRI definirem e orientarem a Emissora, observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emissora quanto pelos titulares dos CRI, quando da divulgação posterior do IPCA.

6.17.2.3. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de Titulares dos CRI, a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não será mais realizada, e o IPCA a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série desde o dia de sua indisponibilidade.

6.17.2.4. As Fiadoras desde já concordam com o disposto nos itens 6.17.2.2 e 6.17.2.3 acima, declarando que o ali disposto não importará novação, conforme definida e regulada nos termos do artigo 360 e seguintes do Código Civil, mantendo-se a Fiança válida e em pleno vigor, inclusive no caso de inadimplemento de tal obrigação. As Fiadoras, desde já, concordam e se obriga a firmar todos e quaisquer documentos necessários à efetivação do disposto no item 6.17.2.2 acima.

6.17.2.5. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva, ou caso, em função da não instalação ou da não verificação do quórum necessário para deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, em segunda convocação, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures em Circulação, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado (ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso), acrescido da Remuneração das Debêntures devida calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Para

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

cálculo da Remuneração das Debêntures da Segunda Série aplicável às Debêntures da Segunda Série a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência do IPCA será utilizada as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

6.18. *Remuneração.*

6.18.1. *Remuneração das Debêntures da Primeira Série*. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias das Taxas DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI") acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com a fórmula prevista abaixo, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, desde a primeira Data de Integralização, inclusive, ou da última Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série, inclusive, até a Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série imediatamente subsequente, exclusive, ou a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, exclusive, conforme o caso que por sua vez serão calculados pela fórmula a seguir ("Remuneração das Debêntures da Primeira Série").

O cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Primeira Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

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

Fator Juros = (FatorDI x FatorSpread)

FatorDI = produtório das Taxas DI, da data de início de capitalização, inclusive, até a data de cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série 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_{di} = número total de Taxas DI consideradas no cálculo do ativo, sendo n_{di} um número inteiro.

TDI_k = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, considerando sempre a Taxa DI divulgada até no 2º (segundo) Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Por exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 10, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 08, considerando que os dias 08, 09 e 10 são Dias Úteis;

Fator Spread = Fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme a seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{Fator\ Spread = \left(\frac{spread}{100} + 1\right)^{\frac{n}{252}}}$$

onde:

spread = 0,5500; e

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

n = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização das debêntures da Primeira Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, no caso dos demais Períodos de Capitalização, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), 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.

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

(v) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

(vi) O primeiro Período de Capitalização (conforme abaixo definido) das Debêntures deverá ser acrescido a tal remuneração devido a um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de Remuneração de 2 (dois) Dias Úteis.

6.18.1.1. 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, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

6.18.2. Remuneração das Debêntures da Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Atualizado das Debêntures Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, a serem definidos de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e que serão limitados à maior taxa entre: (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurado no Dia Útil de realização do Procedimento de *Bookbuilding,* acrescida

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

exponencialmente de *spread* de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 8,10% (oito inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures Segunda Série" e quando em conjunto com a Remuneração das Debêntures Primeira Série a "Remuneração"). A Remuneração das Debêntures Segunda Série utilizará base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado das Debêntures Segunda Série desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a próxima Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série (exclusive).

O cálculo da Remuneração das Debêntures Segunda Série, obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures Segunda Série, acumulado a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Atualizado das Debêntures Segunda Série, 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:

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

onde:

Taxa = a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding,* expressa de forma não percentual, com 4 (quatro) casas decimais;

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série, imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

6.18.3. Pagamento da Remuneração. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo IV à esta Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

6.19. *Repactuação Programada.* Não haverá repactuação programada.

6.20. *Resgate Antecipado Facultativo*.

6.20.1. Observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a Emissora poderá, a qualquer momento, contados da Data de Emissão, isto é, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista e, consequentemente, dos titulares de CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial ("Resgate Antecipado Facultativo").

6.20.2. O Resgate Antecipado Facultativo somente poderá ocorrer mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado Facultativo ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida à Debenturista, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data do Resgate Antecipado Facultativo ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo").

6.20.3. *Valor de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série*. O valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo ("Data do Resgate Antecipado Primeira Série"), acrescido de prêmio de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis,* base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo *duration* remanescente, conforme fórmula descrita abaixo:

$$Valor\ Total\ do\ Resgate = (\frac{DMtrfi}{12}) * i * VNe$$

onde:

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

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

DMtrfi = prazo *duration* médio remanescente das Debêntures Primeira Série, em ano (considerando o período de apuração de um ano, 252 dias úteis), calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$DM_{TRFI} = \frac{\sum^{q-1} Q_j \times VN_{Nj}]}{\sum_{i=i} VN_{Qj}}$$

q = quantidade de eventos financeiros (amortização do principal) das Debêntures Primeira Série, considerados a partir da data do resgate antecipado;

Q_j = prazo remanescente de cada evento financeiro *j* (amortização do principal) das Debêntures Primeira Série, dado em meses, sendo prazo remanescente entendido como o número de meses entre a data de resgate antecipado das Debêntures e a data de cada evento financeiro (amortização do principal).

VNq_j = Valor presente de cada evento financeiro *j* (amortização do principal) das Debêntures Primeira Série;

VNn_j = Valor presente de cada parcela (remuneração e amortização) contadas da data do resgate até a Data de Vencimento;

i =0,2500 (vinte e cinco centésimos).

6.20.4. *Valor de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série.* O valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série será o que for maior entre ("Data do Resgate Antecipado Segunda Série"):

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série, acrescido: **(1)** da Remuneração das Debêntures Segunda Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Segunda Série (exclusive); e **(2)** dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(ii) Valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série e da Remuneração das Debêntures Segunda Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B) com *duration* aproximada mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures Segunda Série na data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Segunda Série, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Segunda Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios, se houver, e quaisquer outras obrigações pecuniárias e a outros acréscimos referentes às Debêntures Segunda Série.

$$VP = \sum_{}^{n} \frac{VNEk}{FVPk} \; x \; C$$

onde:

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

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos das Debêntures Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures Segunda Série, calculados *pro rata temporis*, desde a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Segunda Série, até cada data de pagamento;

C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme fórmula prevista acima, desde a primeira Data de Integralização até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Segunda Série da respectiva série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures Segunda Série da respectiva série, sendo "n" um número inteiro.

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

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

onde:

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures Segunda Série;

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

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série, pelo seu valor presente,

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

calculada em anos, de acordo com a seguinte fórmula:

$$Duration = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}}\right]}\right]}{252}$$

onde:

n = número de pagamentos de Remuneração das Debêntures Segunda Série, e/ou amortização;

t = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Segunda Série, e a data prevista de pagamentos de Remuneração das Debêntures Segunda Série, e/ou amortização programados.

FCt = valor projetado de pagamento de Remuneração das Debêntures Segunda Série, e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis;

i = taxa de remuneração, % a.a. das Debêntures Segunda Série.

6.20.5. A Data do Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Caso a Data do Resgate Antecipado coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração das Debêntures, o prêmio previsto nas Cláusulas 6.21.3 e 6.21.4 acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento.

6.20.6. As Debêntures resgatadas serão obrigatoriamente canceladas.

6.21. *Amortização Extraordinária Facultativa.*

6.21.1. A Emissora poderá realizar a amortização extraordinária sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, a seu exclusivo critério ("Amortização Extraordinária Facultativa").

6.21.2. *Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série.* O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, acrescido de prêmio de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano ("Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa"), *pro rata temporis,* base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo *duration* remanescente, conforme fórmula descrita abaixo:

$$Valor\ Total\ da\ Amortização\ Extraordinária = DMtrfi * i * VNe$$

onde:

DMtrfi = prazo *duration* médio remanescente das Debêntures Primeira Série, em ano (considerando o período de apuração de um ano, 252 dias úteis), calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$DM_{TRFI} = \frac{\sum^{q-1} Q_j \times VN_{Nj}]}{\sum_{i=i} VN_{Qj}}$$

q = quantidade de eventos financeiros (amortização do principal) das Debêntures Primeira Série, considerados a partir da data de amortização das Debêntures;

Q_j = prazo remanescente de cada evento financeiro *j* (amortização do principal) das Debêntures Primeira Série, dado em Dias Úteis, sendo prazo remanescente entendido como o número de Dias Úteis entre a data de amortização das Debêntures e a data do evento financeiro (amortização do principal), excluindo-se da sua contagem a data de apuração e incluindo-se a data do evento financeiro;

VNq_j = Valor nominal de cada evento financeiro *j* (amortização do principal) das Debêntures Primeira Série;

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

i =0,2500 (vinte e cinco centésimos).

6.21.3. *Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série.* O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série será o que for maior entre:

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série, acrescido: **(1)** da Remuneração das Debêntures Segunda Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série (exclusive); e **(2)** dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(ii) Valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série e da Remuneração das Debêntures Segunda Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B) com *duration* aproximada mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures Segunda Série na data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Segunda Série, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Segunda Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios, se houver, e quaisquer outras obrigações pecuniárias e a outros acréscimos referentes às Debêntures Segunda Série.

$$VP = \sum^{n} \frac{VNEk}{FVPk} \; x \; C$$

onde:

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

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos das Debêntures Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures Segunda Série, calculados *pro rata temporis*, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Segunda Série, até cada data de pagamento;

C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme fórmula prevista acima, desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Segunda Série da respectiva série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures Segunda Série da respectiva série, sendo "n" um número inteiro.

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

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

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

onde:

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures Segunda Série;

nk = número de Dias Úteis entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Segunda Série, e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda; e

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, de acordo com a seguinte fórmula:

$$Duration = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}}\right]}\right]}{252}$$

onde:

n = número de pagamentos de Remuneração das Debêntures Segunda Série, e/ou amortização;

t = número de Dias Úteis entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Segunda Série, e a data prevista de pagamentos de Remuneração das Debêntures Segunda Série, e/ou amortização programados.

FCt = valor projetado de pagamento de Remuneração das Debêntures Segunda Série, e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis;

i = taxa de remuneração, % a.a. das Debêntures Segunda Série.

6.21.4. A Amortização Extraordinária Facultativa somente poderá ocorrer mediante publicação de comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida à Debenturista nos termos da Cláusula 6.22.1 acima, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data da Amortização Extraordinária Facultativa ("Data da Amortização Extraordinária" e "Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa", respectivamente).

6.21.5. Em qualquer caso, a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa, deverá necessariamente ocorrer em uma das datas de amortização e/ou de Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures indicadas no Anexo IV desta Escritura de Emissão.

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

6.21.6. Após a emissão dos CRI, a Securitizadora utilizará os valores recebidos com a Amortização Extraordinária Facultativa para promover a amortização extraordinária dos CRI vinculados ao Termo de Securitização. Neste caso, a Securitizadora deverá informar aos titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará a amortização extraordinária dos CRI, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a amortização extraordinária dos CRI será implementada.

6.21.7. As despesas relacionadas à Amortização Extraordinária Facultativa serão arcadas pela Emissora, o que inclui as despesas de comunicação e amortização extraordinária dos CRI.

6.21.8. Em todos os casos, após a realização da Amortização Extraordinária Facultativa, o ICSD e o LTV deverão ser mantidos.

6.22. *Aquisição Facultativa.* A Emissora não poderá adquirir Debêntures.

6.23. *Direito ao Recebimento dos Pagamentos.* Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão aquele que for debenturista no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

6.24. *Local de Pagamento.* Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão, serão realizados pela Emissora, mediante crédito a ser realizado exclusivamente na respectiva Conta do Patrimônio Separado na respectiva data de pagamento prevista nesta Escritura de Emissão.

6.25. *Prorrogação dos Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão 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. Para os fins desta Escritura de Emissão, "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; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, 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.

6.26. *Encargos Moratórios.* Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

6.27. *Decadência dos Direitos aos Acréscimos.* O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

6.28. *Tributos.* A Emissora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma desta Escritura de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures ("Tributos"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre tais pagamentos, de forma que a Debenturista sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos nesta Escritura de Emissão, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Emissora será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, podendo optar, a seu critério, pelo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI.

6.29. *Vencimento Antecipado.*

6.29.1. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 6.29.2 a 6.29.3 abaixo, a Debenturista deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 6.29.2 a 6.29.3 abaixo (cada evento, um "Evento de Inadimplemento").

6.29.2. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento **automático** das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.29.4 abaixo ("Eventos de Inadimplemento Automáticos"):

(i) inadimplemento, pela Emissora e/ou Fiadoras, de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

(ii) decisão judicial cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo de até 15 (quinze) dias, a qual determine como inválida e/ou inexequível a presente Escritura de Emissão, a Fiança, os Contratos de Garantia e/ou qualquer dos Documentos da Operação, bem como de seus aditamentos e/ou de quaisquer de suas disposições, incluindo quaisquer das obrigações estabelecidas por referidos instrumentos;

(iii) não utilização, pela Emissora, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente para a Destinação dos Recursos, conforme previsto na Cláusula 4 acima;

(iv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora em qualquer dos Documentos da Operação é falsa ou enganosa;

(v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão ou dos demais Documentos da Operação, sem a prévia anuência, por escrito, da Debenturista, conforme deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto no Termo de Securitização;

(vi) (a) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou das Garantidoras; (b) decretação de falência da Emissora e/ou das Garantidoras e/ou das sociedades controladas pela Emissora cujo resultado represente 10% (dez por cento) ou mais do EBITDA (conforme abaixo definido) da Emissora ("Controladas Relevantes"); (c) pedido de autofalência formulado pela Emissora e/ou Controladas Relevantes; (d) pedido de falência da Emissora e/ou Controladas Relevantes, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal ou, em não havendo, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias; (e) pedido de recuperação

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora e/ou Controladas Relevantes, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido; e (f) requerimento pela Emissora de pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei 11.101"), ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência previstos neste item (f) conforme previsto no parágrafo 12 do artigo 6º da Lei 11.101, formulado pela Emissora, por qualquer Controladora e/ou Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(vii) transformação da forma societária da Emissora de sociedade por ações para sociedade limitada ou outra forma societária, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(viii) declaração de vencimento antecipado de qualquer das obrigações de natureza financeira a que esteja sujeita a Emissora e/ou a Almeida Junior e/ou as Garantidoras e/ou suas controladas (ainda que na condição de garantidora), assim entendidas as dívidas contraídas pela Emissora e/ou a Almeida Junior e/ou as Garantidoras e/ou suas controladas (ainda que na condição de garantidora) por meio de operações no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional (inclusive operações de securitização e/ou perante instituições financeiras), em valor, individual ou agregado: (a) para a Almeida Junior, igual ou superior a R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais); e (b) para cada uma das Garantidoras e/ou para a Emissora, igual ou superior a: R$7.000.000,00 (sete milhões de reais); em ambos os casos, atualizados anualmente a partir da Data de Emissão pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

(ix) distribuição e/ou pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Emissora caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias e/ou descumprindo o índice financeiro ou o limite de endividamento estabelecido nesta Escritura de Emissão e/ou nos Documentos da Operação, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Emissora vigente na Data de Emissão;

(x) concessão pela Emissora, pelas Fiadoras e pelas Garantidoras, a partir da Data de Emissão, de mútuos e/ou empréstimos para quaisquer sociedades, exceto se (a) previamente autorizado pela Debenturista, conforme deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral; (b) envolver a Emissora, qualquer uma das Garantidoras e os seus respectivos condomínios, fundos de promoção e/ou lojistas, em volume individual de até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) em cada exercício social, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA; (c) entre a Emissora e a Almeida Junior, para possibilitar o atendimento às obrigações previstas no item (xxxiv) da Cláusula 7.1. da presente Escritura de Emissão; e (d) entre a Almeida

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

Junior e as suas controladas diretas. Exclusivamente para os mútuos da Almeida Junior e suas Afiliadas (não incluindo suas controladas diretas), serão permitidos ajustes nas condições de prazo, parcelas de pagamento e/ou repactuação de taxa dos mútuos e/ou empréstimos existentes na Data de Emissão, desde que não impliquem na concessão de novos mútuos.

(xi) invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia desta Escritura de Emissão (e/ou de qualquer de suas disposições), e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;

(xii) questionamento judicial, pela Emissora, controladas ou por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Emissora ("Controladora" ou "Controladoras"), ou qualquer parte relacionada da Emissora ou de seus acionistas, de qualquer disposição desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;

(xiii) não constituição e/ou formalização das garantias reais, por meio da celebração do dos Contratos de Garantia, bem como a realização dos registros e demais formalidades necessárias, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis; ou

(xiv) Falta de recomposição do Fundo de Despesas.

6.29.3. Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.29.5 abaixo qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento ("Eventos de Inadimplemento Não Automáticos"):

(i) inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária, principal ou acessória, prevista nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação enviada pela Securitizadora, observado o prazo de cura específico para cada obrigação não pecuniária caso haja;

(ii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora e/ou pelas Fiadoras e/ou pelas Garantidoras em qualquer dos Documentos da Operação é incorreta, inconsistente ou incompleta;

(iii) não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas pelos órgãos competentes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora no Imóvel Garantia, exceto no que se referir (a) às autorizações e/ou licenças em processo tempestivo de renovação; e/ou (b) às autorizações e/ou licenças que estejam sendo discutidas de boa-fé pela Emissora, nas esferas judicial ou administrativa, desde que tempestivamente interpostos os recursos cabíveis e, em qualquer caso, obtido efeito suspensivo do ato em questão em até 30

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

(trinta) Dias Úteis;

(iv) mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, do controle societário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Emissora e/ou das Garantidoras de forma que seus atuais Controladores: (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, inclusive em decorrência de incorporação ou alienação de ações, direta ou indiretamente, da Emissora, ou ainda a incorporação, fusão ou cisão da Emissora ("Alteração de Controle"), exceto se previamente autorizado pela Debenturista, conforme deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto no Termo de Securitização;

(v) cisão, fusão, incorporação ou qualquer outra forma de reorganização societária que envolva a Emissora e/ou as Garantidoras, exceto se: (a) obtida anuência prévia da Debenturista, conforme orientação prévia dos titulares de CRI; (b) tal reorganização societária envolver a Emissora e/ou as Garantidoras, e/ou qualquer sociedade da qual, nesta data, a Emissora e/ou as Garantidoras sejam Controladas, direta ou indiretamente; (c) se referida reorganização não resultar em uma Alteração de Controle indireto da Emissora e/ou das Garantidoras; ou (d) for necessário para segregar a área de até 18.430,90 m2 (dezoito mil, quatrocentos e trinta inteiros e noventa centésimos de metros quadrados) ("Área Menor") de propriedade do Norte Shopping a parceiros investidores, desde que (1) não incorra na redução da área bruta locável do Norte Shopping; e (2) o LTV seja atendido;

(vi) amortização de ações de emissão da Emissora ou reembolso de ações de acionistas da Emissora, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emissora (tendo por base as mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias e/ou descumprindo índice financeiro ou o limite de endividamento estabelecidos nesta Escritura de Emissão e/ou dos Documentos da Operação, exceto se previamente autorizado pela Debenturista, conforme deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto no Termo de Securitização;

(vii) alteração do objeto social da Emissora, conforme disposto na Cláusula 3.1 acima, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se:

(a) previamente autorizado pela Debenturista, conforme deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto no Termo de Securitização; ou

(b) não resultar em alteração da atividade principal da Emissora;

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

(viii) inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Almeida Junior e/ou pelas Garantidoras, de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a Emissora, em valor individual, para cada uma das Garantidoras e/ou Almeida Junior e/ou Emissora, igual ou superior: (a) para a Almeida Junior, igual ou superior a R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais); e (b) para cada uma das Garantidoras e/ou para a Emissora, igual ou superior a R$7.000.000,00 (sete milhões de reais); em ambos os casos, atualizados anualmente a partir da Data de Emissão pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

(ix) inadimplemento (desde que não sanado no prazo de cura previsto no contrato) de qualquer das obrigações de natureza financeira a que esteja sujeita a Emissora e/ou as Garantidoras e/ou suas controladas (ainda que na condição de garantidora), assim entendidas as obrigações financeiras contraídas pela Emissora e/ou suas controladas (ainda que na condição de garantidora) por meio de operações no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional (inclusive operações de securitização e/ou perante instituições financeiras), em valor, individual ou agregado para cada uma das Garantidoras e/ou Almeida Junior e/ou Emissora, igual ou superior a: (a) para a Almeida Junior, igual ou superior a R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais); e (b) para cada uma das Garantidoras e/ou para a Emissora, igual ou superior a R$7.000.000,00 (sete milhões de reais); em ambos os casos, atualizados anualmente a partir da Data de Emissão pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

(x) protesto de títulos contra a Emissora e/ou a Almeida Junior e/ou as Garantidoras e/ou suas controladas (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado: (a) para a Almeida Junior, igual ou superior a R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais); e (b) para cada uma das Garantidoras e/ou para a Emissora, igual ou superior a R$7.000.000,00 (sete milhões de reais); em ambos os casos, atualizados anualmente a partir da Data de Emissão pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de intimação do protesto, tiver sido validamente comprovado à Debenturista que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s) ou tenha sido apresentada garantia em juízo, aceita pelo poder judiciário;

(xi) vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar, ainda que fiduciariamente: (a) os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, enquanto estiverem sujeitos à Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; ou (b) as ações de emissão das Garantidoras, enquanto as Debêntures estiverem vigentes; em qualquer caso, sem o prévio consentimento escrito da Securitizadora;

(xii) exceto em relação às matérias previstas no item (xvi) abaixo, decisão judicial, ainda que em primeira instância, proferida em decorrência de ação, procedimento, processo (judicial ou

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

administrativo) contra a Emissora, as Fiadoras e/ou suas controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), Controladoras (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, diretores e agindo em nome de tais empresas, em decorrência de condutas relacionadas à violação da legislação trabalhista e previdenciária em vigor, e/ou da legislação ambiental em vigor, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, bem como as demais legislações e regulamentações ambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde à segurança ocupacional e ao meio ambiente ("Legislação Socioambiental");

(xiii) descumprimento, pela Emissora, pelas Fiadoras e/ou suas controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), Controladoras (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, executivos e agindo em nome de tais empresas, da legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil (exceto na condição de menor aprendiz), incentivo à prostituição e/ou da legislação relativa a não utilização de mão de obra em condições análogas as de escravo ("Legislação de Proteção Social");

(xiv) violação ou indícios de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido), conforme aplicáveis, pela Emissora, pelas Fiadoras, suas Controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), Controladoras (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, diretores e agindo em nome de tais empresas, e eventuais subcontratados, bem como caso tais pessoas constem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(xv) questionamento judicial, por terceiros, acerca da validade, exequibilidade ou eficácia desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, desde que não seja defendido pela Emissora e/ou pelas Fiadoras em 15 (quinze) Dias Úteis, prorrogáveis por igual prazo, da data de citação válida ou no prazo processual aplicável, o que for maior;

(xvi) redução de capital social da Emissora e/ou das Fiadoras e/ou das Garantidoras, exceto se:

(a) previamente autorizado pela Debenturista, conforme deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto no Termo de Securitização, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

(b) realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;

(c) decorrente de cisão ou outra forma de reorganização societária autorizada na forma desta Escritura de Emissão;

(d) possibilitar o atendimento às obrigações previstas no item (xxxiv) da Cláusula 7.1. desta Escritura de Emissão; ou

(e) para a Almeida Junior, caso cumulativamente, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Almeida Junior: o (i) capital social da Almeida Junior, após a redução, não seja inferior a R$ 348.293.000,00 (trezentos e quarenta e oito milhões e duzentos e noventa e três mil reais); e (ii) índice Dívida Líquida/Patrimônio Líquido, após a redução de capital, não seja superior a 62,90% (sessenta e dois inteiros e noventa centésimos por cento);

(xvii) não atendimento do ICSD, por 2 (duas) datas de verificação consecutivas ou por 3 (três) datas de verificação não-consecutivas em um período de 12 (doze) meses, nos termos da Cláusula 2.2.5 do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

(xviii) caso, após a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, não haja o atendimento do LTV, nos termos previstos no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel; e

(xix) observado o disposto na Cláusula 6.29.9 abaixo, caso a Almeida Junior incorra em qualquer endividamento, inclusive por meio da celebração de contratos de natureza financeira e da emissão de títulos e valores mobiliários, cujo valor, individualmente ou em conjunto, supere o montante de **(1)** antes da conclusão do resgate da totalidade dos certificados de recebíveis imobiliários da 114ª, 115ª e 124ª Séries da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização ("CRI Joinville"): R$1.225.000.000,00 (um bilhão e duzentos e vinte e cinco milhões reais), devidamente atualizado pela variação positiva do IPCA, a partir de 31 de dezembro de 2021 ("Dívida Líquida Máxima Pré-Resgate"); ou **(2)** após a conclusão do resgate da totalidade dos CRI Joinville: R$1.250.000.000,00 (um bilhão e duzentos e cinquenta milhões reais), devidamente atualizado pela variação positiva do IPCA, a partir de 23 de setembro de 2021 ("Dívida Líquida Máxima Pós-Resgate"). Sendo certo que, o montante **(a)** Dívida Líquida Máxima Pré-Resgate poderá ser excedido desde que o índice Dívida Líquida/EBITDA seja menor ou igual 4,75 (quatro inteiros e setenta e cinco centésimos) vezes ("Índice Financeiro Pré-Resgate"), ou **(b)** Dívida Líquida Máxima Pós-Resgate poderá ser excedido desde que o índice Dívida Líquida/EBITDA seja menor ou igual 4,95 (quatro inteiros e noventa e cinco centésimos) vezes ("Índice Financeiro Pós-Resgate" e, em conjunto com o Índice Financeiro Pré-Resgate, os "Índices Financeiros"). Os Índices Financeiros serão apurados trimestralmente pela Emissora e acompanhados

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

pelo Agente Fiduciário. A realização do resgate do CRI Joinville deverá ser comunicada pela Emissora à Securitizadora, em até 05 (cinco) dias do efetivo resgate.

Para os fins da presente Escritura de Emissão:

"Dívida Líquida" significa, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Almeida Junior, a soma de todos os empréstimos, financiamentos e debêntures de curto e longo prazo, incluindo fianças e avais prestados em benefício de terceiros, menos a soma do total de caixa e equivalentes, caixa restrito e aplicações financeiras;

"EBITDA" significa, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Almeida Junior, o resultado antes das despesas financeiras líquidas, imposto de renda e contribuição social corrente e diferidos, depreciação e amortização, excluindo-se eventuais ganhos ou perdas decorrentes de reavaliação ou vendas de ativos discriminados na rubrica "ganho ou perda com valor justo de propriedades para investimentos".

(xx) constituição de alienação fiduciária sobre as ações da Emissora, Garantidoras e Almeida Junior em favor de terceiros, sem que seja oferecida garantia equivalente aos investidores dos CRI.

6.29.4. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos, as obrigações decorrentes das Debêntures, conforme o caso, tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

6.29.5. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos previstos na Cláusula 6.29.3 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Debenturista deverá convocar, no prazo de até 6 (seis) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia geral de Debenturista, conjunta ou individualizada, por série, conforme o caso, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei. Se, na referida assembleia geral de Debenturista, a Debenturista, conforme prévia orientação da Assembleia Especial de Titulares de CRI a ser realizada nos termos previstos do Termo de Securitização, decidir por **não** declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e dos CRI, a Debenturista **não** deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e dos CRI.

6.29.6. Na hipótese de não instalação, em segunda convocação, da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou, caso instalada, de não deliberação pelos Titulares de CRI a respeito da **não** declaração de vencimento antecipado das Debêntures, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

6.29.7. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

pagar na Conta do Patrimônio Separado o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão. Os pagamentos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures deverão ser realizados pela Emissora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de envio da respectiva notificação pela Debenturista.

6.29.8. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados conforme a ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização. A Emissora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, declarando a Emissora, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

6.29.9. Na hipótese de a Emissora e/ou as Garantidoras contraírem qualquer dívida em que devam ser observados índices financeiros mais restritivos do que os Índices Financeiros ora dispostos ("Índices Restritivos"), a Emissora passará automaticamente a ser obrigada a respeitar os Índices Financeiros no mesmo patamar dos Índices Restritivos.

6.29.9.1. Na hipótese de que trata esta Cláusula 6.29.9, a Emissora ficará obrigada a notificar a Securitizadora acerca da contratação da dívida com os Índices Restritivos, em até 02 (dois) Dias Úteis, para que celebrem os aditivos aos Documentos da Operação necessários para refletir a referida alteração dos Índices Financeiros, o que independerá da realização de nova assembleia especial de Titulares dos CRI nesse sentido.

6.30. *Publicidade*. Todos os atos e decisões relativos às Debêntures deverão ser comunicados, na forma de aviso, na edição nacional do Jornal de Publicação, com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na rede mundial de computadores da Emissora (www.ri.almeidajunior.com.br), sempre imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado. A Emissora poderá alterar o Jornal de Publicação acima por outro jornal de grande circulação e de edição nacional que seja adotado para suas

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

publicações societárias, mediante comunicação por escrito à Debenturista e ao Agente Fiduciário e publicação, na forma de aviso, nos jornais a serem substituídos.

7 Obrigações Adicionais da Emissora

7.1 Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora e a Almeida Junior, conforme aplicável, obrigam-se, ainda, a:

(i) fornecer à Debenturista dentro de, no máximo 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro:

(a) cópia das suas demonstrações financeiras consolidadas relativas ao respectivo exercício social, devidamente auditadas por auditor independente de primeira linha, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações;

(b) cópia das suas demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo trimestre, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações;

(ii) fornecer à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário:

(a) no mesmo prazo do item (i) acima, declaração firmada por representantes legais da Emissora, na forma de seu estatuto social, atestando **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; **(ii)** a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante o Debenturista; e **(iii)** que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora;

(b) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, envio de cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Emissora relacionada **(i)** a qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou **(ii)** a um Evento de Inadimplemento;

(c) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause **(i)** qualquer efeito adverso relevante na situação financeira, operacional, reputacional ou de outra natureza, nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Emissora; e/ou **(ii)** qualquer efeito adverso na capacidade da Emissora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, da Fiança, dos Contratos de Garantia e dos demais Documentos da Operação ("Efeito Adverso Relevante");

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

(d) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos que venham a ser razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário e/ou pela Debenturista;

(e) do registro dos Documentos da Operação (e de seus eventuais aditamentos), quando aplicável e das Aprovações Societárias nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos e juntas comerciais competentes;

(f) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a Emissão, declaração firmada por representantes legais da Emissora acerca da utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão nos termos da Cláusula 4 acima, acompanhada dos documentos indicados;

(iii) no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data da Data de Integralização, efetivar o registro da titularidade das Debêntures em nome da Debenturista, mediante apresentação do termo de abertura do livro de registro de debêntures devidamente arquivada perante a JUCESP, e da respectiva página com a anotação do nome da Securitizadora como titular das Debêntures;

(iv) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo, e cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

(v) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo, bem como cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(vi) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão, da Fiança, dos Contratos de Garantia e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;

(vii) realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures;

(viii) convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definido abaixo) para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse do Debenturista;

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

(ix) comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que solicitada;

(x) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão, nos termos previstos na legislação;

(xi) não praticar qualquer ato em desacordo com o estatuto social e com esta Escritura de Emissão, em especial os que comprometam o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante a Debenturista, observados, quando aplicável, os respectivos prazos de cura;

(xii) em relação à Emissora, às Fiadoras e suas respectivas Controladoras, Controladas, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, funcionários ou eventuais subcontratados (a) não utilizar recursos da Emissora para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (b) não fazer qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) não realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como não aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político), a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) não praticar quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) não realizar qualquer pagamento ou ação que viole quaisquer das Leis Anticorrupção (conforme definido abaixo); e (f) não realizar um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como não influenciou nem influenciará o pagamento de qualquer valor indevido;

(xiii) cumprir todas as obrigações principais e acessórias assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, inclusive com relação à destinação dos recursos, nos termos da Cláusula 4, observados, quando aplicável, os respectivos prazos de cura;

(xiv) notificar a Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário sobre a emissão de novos endividamentos que tenham Índices Restritivos, pela Emissora e Garantidoras em até 15 (quinze) dias, para que sejam observados os Índices Restritivos, nos termos da Cláusula 6.29.9 da presente Escritura de Emissão;

(xv) notificar a Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

Evento de Inadimplemento em até 1 (um) Dia Útil da ciência da sua ocorrência;

(xvi) enviar à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias contatos da primeira Data de Integralização, cópia do livro de registro de debêntures da Emissora registrado na JUCESP e cópia respectiva página com a anotação do nome da Securitizadora como titular das Debêntures;

(xvii) (a) manter o seguro patrimonial e de lucros cessantes cobrindo o período de, pelo menos, 10 (dez) dias, junto a seguradora de primeira linha, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, mantendo em dia o pagamento do prêmio do seguro; (b) obter o endosso da referida apólice em parcela proporcional à Fração Ideal Alienada Fiduciariamente em favor da Securitizadora, indicando a Securitizadora como única beneficiária de eventuais indenizações decorrentes de sinistros na Fração Ideal Alienada Fiduciariamente; e (c) apresentar à Securitizadora a comprovação do referido endosso (x) em até 30 (trinta) Dias Úteis após a celebração do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel; e (y) em até 10 (dez) Dias Úteis contados de cada renovação da respectiva apólice;

(xviii) semestralmente, enviar à Securitizadora o relatório gerencial do Imóvel Garantia nos termos do Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

(xix) notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;

(xx) utilizar os recursos decorrentes desta Emissão exclusivamente em atividades lícitas e em conformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades, observada a destinação de recursos específica prevista nesta Escritura de Emissão;

(xxi) cumprir integralmente, pela Emissora, pelas Fiadoras e suas Controladas, por toda a vigência desta Escritura de Emissão, a Legislação Socioambiental e a Legislação de Proteção Social, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças etc.) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando à Debenturista, sempre que por este solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas nesta Cláusula, obrigando-se ainda a (i) monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar impactos sociais e ambientais; (ii) manter em situação regular suas obrigações junto aos órgãos de meio ambiente; e (iii) não utilizar os valores objeto desta Escritura de Emissão em atividades que impliquem na violação da Legislação Socioambiental e/ou da Legislação de Proteção Social;

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

(xxii) envidar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil (exceto na condição de menor aprendiz) ou análogo ao escravo, se possível mediante condição contratual específica, sendo certo que a ausência de cláusula nesse sentido em qualquer contrato celebrado pela Emissora não será considerada descumprimento da presente Cláusula;

(xxiii) comunicar imediatamente à Debenturista sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil (exceto na condição de menor aprendiz), bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento;

(xxiv) não utilizar os recursos decorrentes da presente Emissão em desacordo com as finalidades previstas nesta Escritura de Emissão;

(xxv) manter a Debenturista indene contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas à saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarci-lo de quaisquer quantias que venha a desembolsar em função de condenações ou autuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes deste título;

(xxvi) monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da emissão das Debêntures;

(xxvii) contratar e manter contratada, às suas expensas, pelo menos uma agência de classificação de risco, a ser escolhida entre a Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou a Moody's, para realizar a classificação de risco (rating) da emissão dos CRI, devendo, ainda, com relação a pelo menos uma agência de classificação de risco, (a) atualizar a classificação de risco (rating) da emissão dos CRI anualmente, a partir da data do respectivo relatório, até a data de vencimento dos CRI; (b) divulgar anualmente e permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco; e (c) entregar ao Agente Fiduciário e à Debenturista os relatórios de classificação de risco preparados pela agência de classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de sua veiculação; e (d) comunicar, na mesma data, ao Agente Fiduciário e à Debenturista qualquer alteração da classificação de risco; observado que, caso a agência de classificação de risco contratada cesse suas atividades no Brasil, tenha seu registro ou reconhecimento, perante a CVM, para atuação como agência de classificação de risco, cancelado, ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir tal classificação de risco, a Emissora deverá (i) contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação dos titulares de CRI, bastando

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

notificar a Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou a Moody's; ou (ii) caso a agência de classificação de risco não esteja entre as indicadas no item (i) acima, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, notificar a Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário para que seja convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI para que estes definam a agência de classificação de risco substituta;

(xxviii) cumprir com todos os requisitos e normativos aplicáveis para operações de captação de recursos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, com lastro em título de dívida, inclusive aqueles previstos na Resolução CMN 5.118;

(xxix) celebrar o contrato de banco depositário, o qual a Conta Vinculada estará sujeita nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, com o Banco Santander (Brasil) S.A.;

(xxx) constituir a Fiança 6.10.1. acima;

(xxxi) constituir a Alienação Fiduciária de Imóvel nos termos da Cláusula 6.10.2. acima;

(xxxii) constituir a Cessão Fiduciária de Recebíveis nos termos da Cláusula 6.10.3 acima;

(xxxiii) contratar e manter contratado laudo de avaliação do Imóvel Garantia anualmente até o prazo final dos CRI, nos termos da Cláusula 6.10.2. acima, por qualquer das Empresas Especializadas. Para fins do disposto na presente Escritura de Emissão, entende-se por "Empresa Especializada" qualquer das seguintes empresas: (i) CBRE Serviços do Brasil Ltda.; (ii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., (iii) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.; e (iv) Jones Lang LaSalle (JLL) ou (v) qualquer outra entidade, caso aprovado pela Securitizadora, conforme orientação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral de titulares de CRI; e

(xxxiv) concluir, em até 5 (cinco) Dias Úteis, prorrogável em 1 (um) Dia Útil em caso de falhas operacionais, contados da primeira data de integralização dos CRI, (a) o resgate da totalidade dos certificados de recebíveis imobiliários da 246ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A. ("True Securitizadora"), 247ª série da 1ª emissão da True Securitizadora e da 248ª emissão da True Securitizadora; e (b) a recomposição de caixa para usos ordinários da Fiadora.

8 Assembleia Geral de Debenturista

8.1 A Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações e aplicando-se, no que

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

couber, o disposto na Resolução CVM n.º81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 81"), a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Debenturista.

8.2 Após a Emissão dos CRI, somente após orientação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso **(i)** a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada; ou **(ii)** ainda que instalada a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, de modo a não exercer o direito com relação às respectivas Debêntures, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos respectivos titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

8.3 As assembleias gerais de Debenturista poderão ser convocadas pela Emissora ou pela própria Debenturista.

8.4 A convocação da assembleia geral de Debenturista, conjunta ou individualizada por série, conforme aplicável, deverá ser realizada nos termos da Cláusula 8.3 acima, respeitadas as regras relacionadas à publicação de edital de convocação de assembleias gerais constante da Lei das Sociedades por Ações, da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 81, qual seja, no prazo de 21 (vinte e um) dias a contar da referida publicação, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias, em segunda convocação, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão. Fica dispensada a convocação no caso da presença da Debenturista.

8.5 As assembleias gerais de Debenturista instalar-se-ão com a presença da Debenturista.

8.6 A presidência das assembleias gerais de Debenturista caberá à Debenturista.

8.7 Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturista, a cada uma das Debêntures em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de Debenturista dependerão de aprovação da Debenturista, observado o disposto na Cláusula 8.2 acima.

8.8 As deliberações tomadas pela Debenturista, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Emissora.

8.9 Aplica-se às assembleias gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

9. Declarações da Emissora

9.1 A Emissora e as Fiadoras, conforme aplicável, neste ato, declaram, individualmente, que:

(i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão, da Fiança e dos Contratos de Garantia e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à realização da Emissão, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iii) os representantes legais da Emissora que assinam esta Escritura de Emissão, os Contratos de Garantia e os demais Documentos da Operação têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com o estatuto social da Emissora;

(iv) esta Escritura de Emissão, a Fiança, os Contratos de Garantia e os demais Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão, a Fiança, os Contratos de Garantia e os demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e a realização da Emissão (a) não infringem o estatuto social da Emissora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Emissora; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;

(vi) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

Evento de Inadimplemento;

(vii) têm plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;

(viii) os documentos e informações fornecidos à Debenturista são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures;

(ix) a Emissora e as Fiadoras estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, inclusive com o disposto na Legislação Socioambiental e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam igualmente relevantes para a execução de suas atividades, exceto por aqueles **(i)** cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante, **(ii)** que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e para os quais tenha sido obtido efeito suspensivo, e está adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;

(x) a Emissora e as Fiadoras estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, inclusive com o disposto na Legislação de Proteção Social e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam igualmente relevantes para a execução de suas atividades;

(xi) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo, e cujo descumprimento não posso resultar em um Efeito Adverso Relevante;

(xii) possui válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo, e cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xiii) possui justo título de todos os seus bens, exceto por aquelas cuja ausência não

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

tenha um Efeito Adverso Relevante;

(xiv) desconhece (a) descumprimento de qualquer disposição legal, contratual ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste item, (i) que possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão;

(xv) é parte qualificada e foi devidamente assessorada na celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, estando de pleno acordo com os termos aqui e ali contidos;

(xvi) a Emissora e as Fiadoras cumprem e fazem com que suas Controladoras, Controladas, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, funcionários ou eventuais subcontratados cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846 de 1 de agosto de 2013, conforme alterada, do *Foreign Corrupt Practices Act* (*FCPA*), da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e* do *UK Bribery Act* (*UKBA*), Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada pela Lei n.º 12.683, de 9 de julho de 2012, conforme em vigor, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção ("Leis Anticorrupção"), na medida em que: **(i)** mantém políticas próprias para estabelecer procedimentos de verificação de conformidade com as Leis Anticorrupção; **(ii)** conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; **(iii)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais, procuradores e eventuais subcontratados, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; **(iv)** adotam as diligências apropriadas para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e **(v)** caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Debenturista;

(xvii) **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção, antilavagem 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)** não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e **(iv)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação anticorrupção e antilavagem aplicáveis;

(xviii) **(i)** cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis; **(ii)** cumpre de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas a saúde e segurança do trabalho; **(iii)** não se utiliza de trabalho infantil (exceto na condição de jovem aprendiz) ou análogo a escravo; **(iv)** não existem, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil (exceto na condição de jovem aprendiz); e **(v)** que a falsidade de qualquer das declarações prestadas nesta Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia ou o descumprimento de quaisquer das obrigações previstas nesta Cláusula permitirá que a Debenturista considere as obrigações assumidas pela Emissora antecipadamente vencidas;

(xix) a Emissora, as Fiadoras e as Garantidoras estão aptas a figurar como devedora e/ou garantidoras 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, das Fiadoras e Garantidoras, o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de suas receitas consolidadas, apuradas com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Emissora, Fiadoras e Garantidoras; (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

(xx) é legítima proprietária do Imóvel Garantia.

9.2 Sem prejuízo do disposto na cláusula acima, a Emissora obriga-se a notificar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomarem conhecimento, a Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário, caso qualquer das declarações prestadas nos termos da cláusula acima seja falsa e/ou incorreta na data em que foi prestada.

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

9.3 A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas necessárias (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas deste dos Documentos da Operação. Para se evitar quaisquer dúvidas, as obrigações de indenização da Emissora nos termos desta Cláusula não incluem: **(i)** despesas ou custos incorridos pela Debenturista em virtude de, ou relativas a, quaisquer outras de suas operações de securitização por esta última realizadas, desde que a Emissora e/ou Garantidoras não sejam Partes; ou **(ii)** danos indiretos e/ou lucros cessantes.

9.4 Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar a Devedora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Securitizadora, conforme o caso, e ao valor da taxa de administração dos últimos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano recebidos pela Securitizadora.

10. Despesas

10.1 Correrão por conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) mantido às expensas da Emissora todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão 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 do escriturador dos CRI e do banco liquidante dos CRI, do auditor independente registrado na CVM, da(s) agência(s) de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e à Operação de Securitização, sendo certo que as Despesas em valor individual igual ou superior a R$10.000,00 (dez mil reais) deverão ser previamente aprovadas pela Emissora, exceto em caso de Evento de Inadimplemento Automático.

10.2 Sem prejuízo do disposto nesta Escritura de Emissão, as despesas abaixo listadas, sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.1 acima (em conjunto, "Despesas") serão arcadas da seguinte forma: **(i)** os valores referentes às despesas iniciais da oferta dos CRI listadas na tabela constante do Anexo III ("Despesas *Flat*") serão retidos pela Debenturista quando do pagamento do preço de integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Debenturista, na qualidade de securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas (conforme abaixo

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

definido) ("Despesas Recorrentes"), observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas, por recursos do Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização):

(a) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(i) pela emissão dos CRI, conforme valor descrito no Anexo III à esta Escritura de Emissão, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;

(ii) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valor descrito no Anexo III à esta Escritura de Emissão, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito da alínea (ii) acima será atualizado 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 partir da primeira data de pagamento; e

(iv) o valor devido no âmbito na alínea (ii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(b) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

(i) será devida, pela prestação de serviços de registro das CCIs na B3: parcela única de implantação conforme descrita no Anexo III, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura da presente Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(ii) será devida, pela prestação de serviços de custódia, parcelas anuais, conforme descritas no Anexo III, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(iii) as parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;

(iv) as parcelas citadas no item "(b)" acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(v) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(vi) em caso de inadimplemento, pela Securitizadora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, à: **(i)** não pagamento do lastro, sendo necessários esforços de cobrança; **(ii)** de necessidade de realização de assembleia; **(iii)** elaboração ou análise de aditamentos aos documentos da Operação; inclusão de lastro ou **(iv)** integralizações adicionais após a primeira, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas";

(vii) 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 Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora 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 de CRI;

(viii) os valores devidos à Instituição Custodiante poderão ser faturados por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a **OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, inscrita no CNPJ n.º 02.150.453/0002-00; e

(ix) a remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante durante a implantação e

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com 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 de CRI.

(c) remuneração do Agente Fiduciário, nos termos das Cláusulas 19.4 e seguintes do Termo de Securitização;

(d) remuneração do escriturador dos CRI e do banco liquidante dos CRI, nos seguintes termos:

(i) a remuneração do escriturador dos CRI e do banco liquidante dos CRI conforme valor descrito no Anexo III à esta Escritura de Emissão, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

(e) remuneração do auditor independente e do contador do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:

(i) pela auditoria do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valor descrito no Anexo III à esta Escritura de Emissão, devendo ser paga em parcelas trimestrais, até o resgate total dos CRI;

(ii) pela contabilização do Patrimônio Separado dos CRI conforme valor descrito no Anexo III à esta Escritura de Emissão, devendo ser paga em parcelas anuais, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será atualizado 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 partir da primeira data de pagamento;

(iv) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente do Patrimônio Separado e do contador do Patrimônio Separado dos CRI, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

pagamento; e

(v) a remuneração do auditor independente do Patrimônio Separado dos CRI e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe;

(f) taxas e registros na B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:

(i) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(ii) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(iii) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(iv) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3; e

(v) ANBIMA: taxa para registro de valores mobiliários distribuídos conforme Resolução CVM 160 correspondente a alíquota de 0,004177% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R$14.915,00 (quatorze mil e novecentos e quinze reais) e o valor máximo de R$104.415,00 (cento e quatro mil e quatrocentos e quinze reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA;

(g) as taxas e os valores informados nos itens de (i) a (v) da Cláusula 10.2(f) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades;

(h) todas as despesas com Assembleia Especial de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da Assembleia Especial, se for o caso;

(i) despesas extraordinárias:

1) será devida à Securitizadora uma remuneração extraordinária calculada com base nas horas efetivamente incorridas de trabalho dedicado, no valor de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, exclusivamente em caso de (i) não pagamento do lastro, sendo necessários esforços de cobrança; (ii) de necessidade de realização de assembleia; (iii) elaboração ou análise de aditamentos aos Documentos da Operação; ou (iv) esforços

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

adicionais de liquidação, quando houver a realização de oferta continuada ou liquidação em prazo superior a 1 (um) dia útil;

2) o valor devido no âmbito da alínea (i) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

3) sem prejuízo do previsto na alínea (i) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora; e

4) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas **(i)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência *covenants* operacionais ou financeiros; **(ii)** ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de Assembleias Especiais; **(iii)** garantias e **(iv)** ao resgate antecipado dos CRI;

(j) demais custos, nos seguintes termos:

1) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI desde que indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários e devidamente comprovadas, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

2) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à emissão dos CRI;

3) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

4) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

5) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares de CRI;

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

6) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI, se o caso;

7) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou nesta Escritura de Emissão;

8) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado dos CRI;

9) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI; e

10) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item.

10.3 Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as Despesas previstas nesta cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

10.3.1 Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Emissora.

10.3.2 Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Emissora, serão retidas do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

10.3.3 A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

10.3.4 Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Emissora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

10.3.5 Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Emissora.

10.4 *Fundo de Despesas.*

10.4.1 A Debenturista descontará do preço de integralização das Debêntures um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente a R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente ao valor de R$ 70.000,00 (setenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI, a serem verificados pela Securitizadora até o dia 10 (dez) de cada mês, ou próximo Dia útil caso este não seja.

10.4.2 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.

10.4.3 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 enviar notificação neste sentido para a Emissora, solicitando a sua recomposição, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures. Nos termos desta Escritura de Emissão, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores, com recursos próprios, necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

10.4.4 Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos, tais

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

Despesas deverão ser arcadas pela Debenturista com os demais recursos integrantes do patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pela (i) totalidade dos valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários e das Garantias; (ii) a Conta do Patrimônio Separado, as Contas Vinculadas e todos os valores que nelas venham a ser depositados, 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 dos CRI ("Créditos do Patrimônio Separado"), em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão ("Patrimônio Separado dos CRI").

10.4.5 As Despesas pagas pela Debenturista, com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, serão reembolsadas pela Emissora à Debenturista no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Debenturista, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

10.4.6 Caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Emissora, ou somente se **(i)** a Emissora não efetuar tal pagamento, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, a Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que os titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para este fim.

10.4.7 Em nenhuma hipótese a Debenturista arcará as despesas com recursos próprios.

10.4.8 Os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, convocada com este fim, nos termos da Cláusula 20.8 do Termo de Securitização, deliberarão sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, terão 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 serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

10.4.9 Caso qualquer um dos titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Debenturista estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Debenturista com estas despesas.

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

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

10.4.12 Para fins desta Escritura de Emissão, "Aplicações Financeiras Permitidas" significam as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes da Conta do Patrimônio Separado a título de Fundo de Despesa, e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, quais sejam, investimentos em: **(i)** instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, tais como títulos públicos federais, **(ii)** operações compromissadas de baixo risco e liquidez diária com lastro em títulos públicos federais.

10. Comunicações

10.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente), devendo o respectivo original ser enviado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de envio da respectiva comunicação realizada por fac-símile ou correio eletrônico. A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

(i) para a Emissora:

GC Participações S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano
CEP 01452-000 São Paulo, SP
At.: Depto. Jurídico, Camila Angeloni de Almeida Ferreira e Jaimes Bento de Almeida Junior
Telefone: + 55 (11) 3707-3336 / (11) 3707-3333
Correio Eletrônico: juridico@almeidajunior.com.br; Camila.almeida@almeidajunior.com.br e jaimes@almeidajunior.com.br

(ii) para as Fiadoras e Garantidoras:

Nações Shopping Participações S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano
CEP 01452-000 São Paulo, SP
At.: Depto. Jurídico, Camila Angeloni de Almeida Ferreira e Jaimes Bento de Almeida Junior
Telefone: + 55 (11) 3707-3336 / (11) 3707-3333
Correio Eletrônico: juridico@almeidajunior.com.br; Camila.almeida@almeidajunior.com.br e jaimes@almeidajunior.com.br

Almeida Junior Shopping Centers S.A.,
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano
CEP 01452-000 São Paulo, SP
At.: Depto. Jurídico, Camila Angeloni de Almeida Ferreira e Jaimes Bento de Almeida Junior
Telefone: + 55 (11) 3707-3336 / (11) 3707-3333
Correio Eletrônico: juridico@almeidajunior.com.br; Camila.almeida@almeidajunior.com.br e jaimes@almeidajunior.com.br

Blumenau Norte Shopping Participações S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano
CEP 01452-000 São Paulo, SP
At.: Depto. Jurídico, Camila Angeloni de Almeida Ferreira e Jaimes Bento de Almeida Junior
Telefone: + 55 (11) 3707-3336 / (11) 3707-3333
Correio Eletrônico: juridico@almeidajunior.com.br; Camila.almeida@almeidajunior.com.br e jaimes@almeidajunior.com.br

(iii) para a Debenturista:

Opea Securitizadora S.A.
Rua Girassol, n° 555 – Torre C – Vila Madalena
CEP 05433-001 - São Paulo, SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: + 55 (11) 4270-0130
Correio Eletrônico: securitizadora@opea.com.br / manutencao.carteira@opea.com.br /

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

monitoramento.credito@opea.com.br

(iv) <u>para o Agente Fiduciário</u>:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Américas, 3434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca
CEP 22640-102, Rio de Janeiro – RJ
At.: Antonio Amaro / Maria Carolina Abrantes
Telefone: (21) 3514-0000
Correio Eletrônico: af.controles@oliveiratrust.com.br)

10.2 As comunicações enviadas nas formas previstas nesta Escritura de Emissão serão consideradas plenamente eficazes se entregues e comprovadamente recebidos a empregado, preposto ou representante das Partes.

10.3 A mudança, de dados pelas Partes deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da alteração, servindo como comunicado o envio de fato relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

11. <u>Disposições Gerais</u>

11.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

11.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.

11.3 Fica desde já dispensada a realização de assembleia geral de Debenturista e Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre: **(i)** a 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)** a substituição de direitos creditórios pela Securitizadora, **(iii)** a revolvência de direitos creditórios, da Debenturista, **(iv)** a necessidade de atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; **(v)** a redução da remuneração dos prestadores de serviços descritos nesta Escritura de Emissão, **(vi)** a correção de erro formal, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração e no fluxo de pagamentos das Debêntures; e **(vii)** decorrentes de modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

itens (i) a (vi) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Debenturista ou aos titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures e dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Debenturista ou os titulares de CRI.

11.4 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

11.5 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

11.6 Esta Escritura de Emissão e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 do 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 e se submetem 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.

11.7 A Emissora autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário a divulgarem todos dados e informações desta Escritura de Emissão, incluindo a cópia das demonstrações financeiras, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pela Emissora nos termos da Cláusula 7.1 (i) acima.

11.8 *Assinatura Digital*. As Partes assinam esta Escritura de Emissão 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.

11.9 Esta Escritura de Emissão 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 esta Escritura de Emissão 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 na presente Escritura de Emissão poderão ser realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §1º, da Medida Provisória n.º 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.

12. Lei de Regência

12.1 Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

13. Foro

13.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

Estando assim, certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e seus sucessores, celebram a Escritura de Emissão eletronicamente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

São Paulo, 21 de novembro de 2025.
(*restante da página intencionalmente deixado em branco*)
(páginas de assinaturas a seguir)

(*Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada da GC Participações S.A.*)

GC Participações S.A.



Nome:

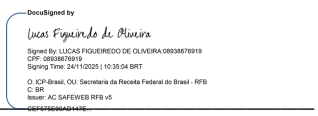
Cargo:

Opea Securitizadora S.A.



Nome:

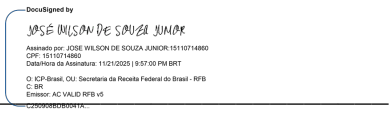
Cargo:



Nome:

Cargo:

Almeida Junior Shopping Centers S.A.



Nome:

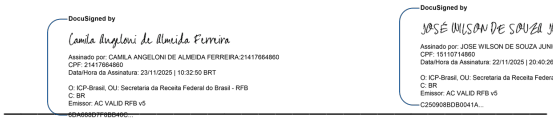
Cargo:



Nome:

Cargo:

Nações Shopping Participações S.A.



Nome:

Cargo:

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

ANEXO I
MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

GC Participações S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 12.423.925/0001-24, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.544.731, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, em cumprimento ao disposto na Cláusula Quarta do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da GC Participações S.A."* ("Escritura de Emissão") celebrada entre a Companhia e a **Opea Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM, sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), por meio do qual foram emitidas debêntures que lastreiam a 301ª (trecentésima primeira) emissão, em série única, de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da integralização das debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão, foram utilizados, até a presente 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:

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

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

Total destinado no semestre	R$ [●]
Valor total desembolsado à Devedora	R$ [●]
Saldo a destinar	R$ [●]
Valor Total da Oferta	R$ [●]

GC Participações S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

ANEXO II

MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Boletim de Subscrição das Debêntures da 2ª *(Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da GC Participações S.A.*

Emissora	CNPJ
GC Participações S.A.	12.423.925/0001-24

Logradouro	Bairro
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 16º andar, conj. 1604, Edifício Plaza Iguatemi	Jardim Paulistano

CEP	Cidade	Estado
01.452-000	São Paulo	São Paulo

Características:
2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da *GC Participações S.A.* ("Debêntures", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), cujas características estão definidas no " *Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da GC Participações S.A."*, datado de 21 de novembro de 2025 ("Escritura de Emissão"). A Emissão foi aprovada pela assembleia geral extraordinária da Emissora realizada em 19 de novembro de 2025, a qual foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o n.º [=], em [=] de [=] de 2025 ("Aprovação Societária da Emissora"). A Emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização para constituição de lastro para os certificados de recebíveis imobiliários da 539ª (quingentésima trigésima nona), em 02 (duas) séries, da Securitizadora ("CRI"). Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, sob rito de registro automático, sem análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, destinada aos investidores profissionais e qualificados, conforme definidos, respectivamente, nos artigos 11 e 12 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, em regime de garantia firme de colocação, conforme detalhado nos documentos representativos da operação de securitização, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução da CVM n.º 160, de 1 de julho de 2022, conforme em vigor, da Resolução da CVM n.º 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, e demais leis e regulamentações aplicáveis, sendo os investidores

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

que subscrevam e integralizem os CRI no âmbito da Oferta, os "Titulares de CRI".

As Debêntures serão integralizadas, no ato da subscrição, à vista, na primeira data de integralização, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização"), sendo certo que os investidores dos CRI poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o preço de integralização das Debêntures será o Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada na forma da Cláusula 6.16.2 desta Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização.

Debêntures		
Quantidade de Debêntures	Valor Nominal Unitário (R$)	Valor Total Subscrito de Debêntures (R$)
[=]	R$ 1.000,00	R$[=]

Forma de Pagamento, Subscrição e Integralização
Em conta corrente n.º [=] Agência n.º [=] do [=] Moeda corrente nacional.

CONDIÇÕES PRECEDENTES

A integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

(i) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e obtenção de aprovações necessárias para tanto, bem como à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;

(ii) arquivamento da Aprovação Societária da Emissora na JUCESP;

(iii) efetiva subscrição e integralização da totalidade dos CRI;

(iv) não imposição de exigências pela B3, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível;

(v) não seja verificado qualquer Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura de Emissão;

(vi) recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;

(vii) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelo assessor legal da Emissora, atestando 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 necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas; e

(viii) sejam atendidas todas as condições precedentes do Contrato de Distribuição.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição de Debêntures, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão. São Paulo, [=] de [=] de 2025. Subscritor	CNPJ
Opea Securitizadora S.A. _____ Nome: Cargo:	02.773.542/0001-22

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

ANEXO III
TABELA DE DESPESAS

Despesas *Flat*

Despesas *Flat*	Premissa	Valor Líquido	*Gross-Up*	Valor Bruto	Prestador
Comissão de Coordenação e Estruturação *	Flat	R$ 390.000,00	9,65%	R$ 431.654,68	Banco BV
Comissão de Distribuição *	Flat	R$ 4.302.000,00	9,65%	R$ 4.761.483,12	Banco BV
Prêmio de Garantia Firme*	Flat	R$ 390.000,00	9,65%	R$ 431.654,68	Banco BV
Taxa de Emissão	Flat	R$ 20.000,00	11,15%	R$ 22.509,85	Opea
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Mensal	R$ 6.000,00	11,15%	R$ 6.752,95	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	R$ 392,00	0,00%	R$ 392,00	Opea
Classificação de Risco	Flat	R$ 50.000,00	14,25%	R$ 58.309,04	Fitch
Assessor Legal Devedora	Flat	R$ 100.000,00	0,00%	R$ 100.000,00	Arap, Nishi & Uyeda
Assessor Legal da Oferta	Flat	R$ 175.000,00	0,00%	R$ 175.000,00	Machado Meyer
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Anual	R$ 14.000,00	16,33%	R$ 16.732,40	Oliveira Trust
Agente Fiduciário - Implantação	Anual	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86	Oliveira Trust
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Anual	R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82	Oliveira Trust
Registro do Lastro	Flat	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52	Oliveira Trust
Liquidante - Primeira Parcela e Escriturador Primeira Parcela	Mensal	R$ 600,00	14,25%	R$ 699,71	Opea SCD
Banco Depositário	Flat	R$ 8.000,00	R$ 0,00	R$ 8.000,00	Santander
Auditor Independente	Flat	R$ 569.000,00	14,25%	R$ 663.556,85	EY
Gráfica	Flat	R$ 3.500,00	R$ 0,00	R$ 3.500,00	Luz
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 62.250,00	0,00%	R$ 62.250,00	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R$ 2.600,00	0,00%	R$ 2.600,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R$ 1.000,00	0,00%	R$ 1.000,00	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	R$ 9.919,00	0,00%	R$ 9.919,00	ANBIMA
Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	Flat	R$ 2.830,00	0,00%	R$ 2.830,00	ANBIMA

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

Taxa de Fiscalização**	Flat	R$ 78.000,00	0,00%	R$ 78.000,00	CVM
Total				**R$ 6.855.341,48**	

**poderá sofrer ajustes após a conclusão do Bookbuilding, a depender da série e/ou volume definidos por série e o prazo médio*

***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$ 6.000,00	11,15%	R$ 6.752,95	Opea
Agente Fiduciário - Verificação de Destinação de Recursos	Semestral	R$ 1.200,00	12,15%	R$ 1.365,96	Oliveira Trust
Agente Fiduciário	Anual	R$ 14.000,00	12,15%	R$ 15.936,25	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82	Oliveira Trust
Liquidante e Escriturador	Mensal	R$ 600,00	14,25%	R$ 699,71	Opea SCD
Banco Depositário	Mensal	R$ 8.000,00	R$ 0,00	R$ 8.000,00	Santander
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton
Classificação de Risco*	Anual	R$ 30.000,00	14,25%	R$ 34.985,42	Fitch
Contabilidade	Mensal	R$ 260,00	0,00%	R$ 260,00	Link
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 1.872,00	0,00%	R$ 1.872,00	B3
Total				**R$ 79.902,13**	

** Após o primeiro ano, o valor será de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a partir do segundo ano (inclusive).*

Despesas Recorrentes Anualizadas	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Anual	R$ 72.000,00	11,15%	R$ 81.035,45	Opea
Agente Fiduciário - Verificação de Destinação de Recursos	Anual	R$ 2.400,00	12,15%	R$ 2.731,93	Oliveira Trust

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

Agente Fiduciário	Anual	R$ 14.000,00	12,15%	R$ 15.936,25	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82	Oliveira Trust
Liquidante e Escriturador	Anual	R$ 7.200,00	14,25%	R$ 8.396,50	Opea SCD
Banco Depositário	Anual	R$ 96.000,00	0,00%	R$ 96.000,00	Santander
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton
Classificação de Risco*	Anual	R$ 30.000,00	14,25%	R$ 34.985,42	Fitch
Contabilidade	Anual	R$ 3.120,00	0,00%	R$ 3.120,00	Link
B3: Custódia do Lastro	Anual	R$ 22.464,00	0,00%	R$ 22.464,00	B3
Total				**R$ 274.699,39**	

** Após o primeiro ano, o valor será de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a partir do segundo ano (inclusive).*

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES

1ª Série - Cronograma de Pagamentos Debêntures

1ª Série - Debêntures				
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Tai**
1	15/01/26	Sim	Não	-
2	18/02/26	Sim	Não	-
3	16/03/26	Sim	Não	-
4	15/04/26	Sim	Não	-
5	15/05/26	Sim	Não	-
6	15/06/26	Sim	Não	-
7	15/07/26	Sim	Não	-
8	17/08/26	Sim	Não	-
9	15/09/26	Sim	Não	-
10	15/10/26	Sim	Não	-
11	16/11/26	Sim	Não	-
12	15/12/26	Sim	Não	-
13	15/01/27	Sim	Não	-
14	15/02/27	Sim	Não	-
15	15/03/27	Sim	Não	-
16	15/04/27	Sim	Não	-
17	17/05/27	Sim	Não	-
18	15/06/27	Sim	Não	-
19	15/07/27	Sim	Não	-
20	16/08/27	Sim	Não	-
21	15/09/27	Sim	Não	-
22	15/10/27	Sim	Não	-
23	16/11/27	Sim	Não	-
24	15/12/27	Sim	Não	-
25	17/01/28	Sim	Não	-
26	15/02/28	Sim	Não	-
27	15/03/28	Sim	Não	-
28	17/04/28	Sim	Não	-
29	15/05/28	Sim	Não	-
30	16/06/28	Sim	Não	-
31	17/07/28	Sim	Não	-
32	15/08/28	Sim	Não	-
33	15/09/28	Sim	Não	-
34	16/10/28	Sim	Não	-
35	16/11/28	Sim	Não	-
36	15/12/28	Sim	Não	-
37	15/01/29	Sim	Não	-
38	15/02/29	Sim	Não	-
39	15/03/29	Sim	Não	-
40	16/04/29	Sim	Não	-
41	15/05/29	Sim	Não	-
42	15/06/29	Sim	Não	-
43	16/07/29	Sim	Não	-
44	15/08/29	Sim	Não	-
45	17/09/29	Sim	Não	-
46	15/10/29	Sim	Não	-
47	16/11/29	Sim	Não	-
48	17/12/29	Sim	Sim	20,0000%
49	15/01/30	Sim	Não	-
50	15/02/30	Sim	Não	-
51	15/03/30	Sim	Não	-
52	15/04/30	Sim	Não	-
53	15/05/30	Sim	Não	-

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

54	17/06/30	Sim	Sim	25,0000%
55	15/07/30	Sim	Não	-
56	15/08/30	Sim	Não	-
57	16/09/30	Sim	Não	-
58	15/10/30	Sim	Não	-
59	18/11/30	Sim	Não	-
60	16/12/30	Sim	Sim	33,3333%
61	15/01/31	Sim	Não	-
62	17/02/31	Sim	Não	-
63	17/03/31	Sim	Não	-
64	15/04/31	Sim	Não	-
65	15/05/31	Sim	Não	-
66	16/06/31	Sim	Sim	50,0000%
67	15/07/31	Sim	Não	-
68	15/08/31	Sim	Não	-
69	15/09/31	Sim	Não	-
70	15/10/31	Sim	Não	-
71	17/11/31	Sim	Não	-
72	Data de Vencimento	Sim	Sim	100,0000%

2ª Série - Cronograma de Pagamentos Debêntures

2ª Série - Debêntures				
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Tai**
1	15/01/26	Sim	Sim	0,2466%
2	18/02/26	Sim	Sim	0,2466%
3	16/03/26	Sim	Sim	0,2466%
4	15/04/26	Sim	Sim	0,2466%
5	15/05/26	Sim	Sim	0,2466%
6	15/06/26	Sim	Sim	0,2466%
7	15/07/26	Sim	Sim	0,2466%
8	17/08/26	Sim	Sim	0,2466%
9	15/09/26	Sim	Sim	0,2466%
10	15/10/26	Sim	Sim	0,2466%
11	16/11/26	Sim	Sim	0,2466%
12	15/12/26	Sim	Sim	0,2466%
13	15/01/27	Sim	Sim	0,2466%
14	15/02/27	Sim	Sim	0,2466%
15	15/03/27	Sim	Sim	0,2466%
16	15/04/27	Sim	Sim	0,2466%
17	17/05/27	Sim	Sim	0,2466%
18	15/06/27	Sim	Sim	0,2466%
19	15/07/27	Sim	Sim	0,2466%
20	16/08/27	Sim	Sim	0,2466%
21	15/09/27	Sim	Sim	0,2466%
22	15/10/27	Sim	Sim	0,2466%
23	16/11/27	Sim	Sim	0,2466%
24	15/12/27	Sim	Sim	0,2466%
25	17/01/28	Sim	Sim	0,2466%

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

26	15/02/28	Sim	Sim	0,2466%
27	15/03/28	Sim	Sim	0,2466%
28	17/04/28	Sim	Sim	0,2466%
29	15/05/28	Sim	Sim	0,2466%
30	16/06/28	Sim	Sim	0,2466%
31	17/07/28	Sim	Sim	0,2466%
32	15/08/28	Sim	Sim	0,2466%
33	15/09/28	Sim	Sim	0,2466%
34	16/10/28	Sim	Sim	0,2466%
35	16/11/28	Sim	Sim	0,2466%
36	15/12/28	Sim	Sim	0,2466%
37	15/01/29	Sim	Sim	0,2466%
38	15/02/29	Sim	Sim	0,2466%
39	15/03/29	Sim	Sim	0,2466%
40	16/04/29	Sim	Sim	0,2466%
41	15/05/29	Sim	Sim	0,2466%
42	15/06/29	Sim	Sim	0,2466%
43	16/07/29	Sim	Sim	0,2466%
44	15/08/29	Sim	Sim	0,2466%
45	17/09/29	Sim	Sim	0,2466%
46	15/10/29	Sim	Sim	0,2466%
47	16/11/29	Sim	Sim	0,2466%
48	17/12/29	Sim	Sim	0,2466%
49	15/01/30	Sim	Sim	0,2466%
50	15/02/30	Sim	Sim	0,2466%
51	15/03/30	Sim	Sim	0,2466%
52	15/04/30	Sim	Sim	0,2466%
53	15/05/30	Sim	Sim	0,2466%
54	17/06/30	Sim	Sim	0,2466%
55	15/07/30	Sim	Sim	0,2466%
56	15/08/30	Sim	Sim	0,2466%
57	16/09/30	Sim	Sim	0,2466%
58	15/10/30	Sim	Sim	0,2466%
59	18/11/30	Sim	Sim	0,2466%
60	16/12/30	Sim	Sim	0,2466%
61	15/01/31	Sim	Sim	0,2466%
62	17/02/31	Sim	Sim	0,2466%
63	17/03/31	Sim	Sim	0,2466%
64	15/04/31	Sim	Sim	0,2466%
65	15/05/31	Sim	Sim	0,2466%
66	16/06/31	Sim	Sim	0,2466%
67	15/07/31	Sim	Sim	0,2466%
68	15/08/31	Sim	Sim	0,2466%
69	15/09/31	Sim	Sim	0,2466%
70	15/10/31	Sim	Sim	0,2466%
71	17/11/31	Sim	Sim	0,2466%
72	15/12/31	Sim	Sim	0,2466%
73	15/01/32	Sim	Sim	0,2466%
74	16/02/32	Sim	Sim	0,2466%
75	15/03/32	Sim	Sim	0,2466%
76	15/04/32	Sim	Sim	0,2466%
77	17/05/32	Sim	Sim	0,2466%
78	15/06/32	Sim	Sim	0,2466%
79	15/07/32	Sim	Sim	0,2466%
80	16/08/32	Sim	Sim	0,2466%

Docusign Envelope ID: 7F7B89FB-E559-477B-8918-15F19C44FE59

81	15/09/32	Sim	Sim	0,2466%
82	15/10/32	Sim	Sim	0,2466%
83	16/11/32	Sim	Sim	0,2466%
84	15/12/32	Sim	Sim	0,2466%
85	17/01/33	Sim	Sim	0,2466%
86	15/02/33	Sim	Sim	0,2466%
87	15/03/33	Sim	Sim	0,2466%
88	18/04/33	Sim	Sim	0,2466%
89	16/05/33	Sim	Sim	0,2466%
90	15/06/33	Sim	Sim	0,2466%
91	15/07/33	Sim	Sim	0,2466%
92	15/08/33	Sim	Sim	0,2466%
93	15/09/33	Sim	Sim	0,2466%
94	17/10/33	Sim	Sim	0,2466%
95	16/11/33	Sim	Sim	0,2466%
96	15/12/33	Sim	Sim	33,3333%
97	16/01/34	Sim	Sim	0,2466%
98	15/02/34	Sim	Sim	0,2466%
99	15/03/34	Sim	Sim	0,2466%
100	17/04/34	Sim	Sim	0,2466%
101	15/05/34	Sim	Sim	0,2466%
102	15/06/34	Sim	Sim	0,2466%
103	17/07/34	Sim	Sim	0,2466%
104	15/08/34	Sim	Sim	0,2466%
105	15/09/34	Sim	Sim	0,2466%
106	16/10/34	Sim	Sim	0,2466%
107	16/11/34	Sim	Sim	0,2466%
108	15/12/34	Sim	Sim	50,0000%
109	15/01/35	Sim	Sim	0,2466%
110	15/02/35	Sim	Sim	0,2466%
111	15/03/35	Sim	Sim	0,2466%
112	16/04/35	Sim	Sim	0,2466%
113	15/05/35	Sim	Sim	0,2466%
114	15/06/35	Sim	Sim	0,2466%
115	16/07/35	Sim	Sim	0,2466%
116	15/08/35	Sim	Sim	0,2466%
117	17/09/35	Sim	Sim	0,2466%
118	15/10/35	Sim	Sim	0,2466%
119	16/11/35	Sim	Sim	0,2466%
120	Data de Vencimento	Sim	Sim	100,0000

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

,

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM 02 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Nações Shopping Participações S.A.*" ("Escritura de Emissão"):

Na qualidade de emissora das debêntures objeto desta Escritura de Emissão ("Debêntures"):

NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 20.540.181/0001-56, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.564.324, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora");

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM, sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555 – Torre C – Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Debenturista" ou "Securitizadora");

ainda, na qualidade de fiadoras

GC PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.423.925/0001-24, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.544.731, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Continente");

ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 82.120.676/0001-83, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.412.087, neste ato representada nos termos de seu

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

estatuto social ("Almeida Junior" e, quando em conjunto com a Continente, as "Fiadoras");

BLUMENAU NORTE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.140.451/0001-40, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.371.950, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Norte Shopping" ou "Garantidora")

Sendo a Emissora, as Fiadoras, a Garantidora e a Securitizadora doravante denominadas, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

Resolvem por esta e na melhor forma de direito celebrar a presente Escritura de Emissão, que será regida pelos seguintes termos e condições:

1. Autorização

1.1 A emissão das Debêntures, nos termos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Emissão" e "Lei das Sociedades por Ações", respectivamente), e a celebração desta Escritura de Emissão, do Contrato de Garantia (conforme abaixo definido) e do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) foram realizadas com base nas deliberações da assembleia geral extraordinária da Emissora realizada em 19 de novembro de 2025 ("Aprovação Societária da Emissora") na qual foram deliberadas: **(i)** a aprovação da Emissão e a vinculação das Debêntures à Operação de Securitização (conforme abaixo definida) bem como de seus termos e condições; e **(ii)** a autorização à Diretoria da Emissora para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na assembleia geral, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão e da Operação de Securitização, conforme aplicável, bem como eventuais aditamentos, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações.

1.2 A outorga da Fiança (conforme definido abaixo) pelas Fiadoras e a assunção das demais obrigações previstas na presente Escritura de Emissão pelas Fiadoras, foram aprovadas pelas Fiadoras nos termos das respectivas atas de Assembleia Geral Extraordinária da Continente e Reunião de Conselho de Administração da Almeida Junior, todas realizadas em 19 de novembro de 2025 ("Aprovações Societárias Fiadoras").

1.3 A constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel e Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme definido abaixo) pelo Norte Shopping, bem como a celebração dos Contratos de Garantia e a assunção das demais obrigações previstas na presente Escritura de Emissão pelo Norte Shopping, foram aprovadas pelo Norte Shopping nos termos de sua ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 19 de novembro de 2025 ("Aprovação

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

Societária Norte Shopping")

2. Requisitos

2.1 A Emissão e a celebração desta Escritura de Emissão serão realizadas com observância aos seguintes requisitos:

(i) *Arquivamento e publicação da ata da Aprovação Societária da Emissora*. A Aprovação Societária da Emissora será arquivada na JUCESP e publicada no Jornal de Publicação da Emissora, nos termos dos artigos 62, inciso I, e 289 da Lei das Sociedades por Ações. Os atos societários da Emissora, das Fiadoras que eventualmente venham a ser realizados relacionados à Emissão, à Oferta e às Debêntures, após a inscrição desta Escritura de Emissão, serão igualmente arquivados na JUCESP e publicados nos respectivos jornais de publicação, conforme aplicável;

(ii) *Dispensa de Arquivamento desta Escritura de Emissão e eventuais aditamentos*. Conforme o disposto no artigo 62, parágrafo 5º, da Lei das Sociedades por Ações, a Emissora está dispensada de realizar a inscrição e o arquivamento da presente Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos na JUCESP;

(iii) *Arquivamento desta Escritura de Emissão e eventuais aditamentos no Cartório de RTD*. Em virtude da Fiança, de acordo com o disposto nos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada e da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, conforme em vigor ("Lei 14.711"), esta Escritura de Emissão deverá, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da conclusão da sua assinatura, ser protocolada para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Cartório RTD"), bem como seus eventuais aditamentos deverão ser protocolados para registro no Cartório RTD no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva assinatura, observado, em qualquer caso, que os registros desta Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos perante o Cartório RTD deverão sempre ocorrer em até 20 (vinte) dias contados da data da conclusão da sua respectiva assinatura, podendo este prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período, caso a Emissora e/ou as Fiadoras estejam cumprindo tempestivamente, de forma comprovada, exigências adicionais formuladas pelo Cartório RTD aos documentos protocolados. A Emissora compromete-se a enviar à Securitizadora 1 (uma) via original, física ou eletrônica (.PDF) desta Escritura de Emissão e dos seus eventuais aditamentos, contendo a chancela digital, conforme o caso, devidamente registrados em tal cartório, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção dos referidos registros. O mesmo prazo acima, a Emissora compromete-se a enviar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original eletrônica (.PDF) desta Escritura de Emissão e dos seus eventuais aditamentos, contendo a chancela digital, conforme o caso, devidamente registrados em tal cartório.

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

(iv) *Colocação*. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei de Mercado de Valores Mobiliários"), e ao registro perante a ANBIMA, conforme previsto no item (vii) abaixo.

(v) *Negociação*. As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do Patrimônio Separado dos CRI (conforme abaixo definido), nos termos a serem previstos no Termo de Securitização (conforme abaixo definido). As transferências de titularidade das Debêntures serão realizadas conforme inscrições no livro de registro de debêntures nominativas da Emissora ("Livro de Registro de Debêntures Nominativas").

(vi) Caso as Debêntures sejam transferidas pela Debenturista a outro titular, exclusivamente nas hipóteses previstas no Termo de Securitização, observadas as disposições acima, o termo "Debenturista" designará o novo titular das Debêntures, o qual será titular de todos os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor do titular das Debêntures.

(vii) Dispensa *de Registro na CVM e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais* ("ANBIMA"). As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei de Mercado de Valores Mobiliários e perante a ANBIMA.

3. Objeto Social da Emissora

3.1 A Emissora tem por objeto social: (a) concepção, desenvolvimento, viabilização, implantação e a participação, direta ou indireta, por qualquer forma de direito admitida, em empreendimentos de shopping centers; (b) a compra e venda de imóveis, construídos ou não; (c) a constituição de direito de superfície ou de outros direitos reais ou pessoais análogos sobre bens próprios para fins de exploração comercial por terceiros; (d) a administração e locação de bens próprios, inclusive na modalidade "Build-to-Suit" ou "Leaseback"; (e) consultoria empresarial e estruturação de operações; (f) a participação em outras sociedades com objetos sociais compatíveis com o da sociedade; e (g) a exploração de estacionamento de veículos.

4. Destinação dos Recursos

4.1 Os recursos líquidos a serem captados pela Emissora com a Emissão das Debêntures

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

serão destinados, em sua integralidade, para despesas de natureza imobiliária, relativas ao pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento, reforma, vitalização, manutenção e expansão nos empreendimentos Continente e Nações Shopping, incluindo investimentos em salões comerciais, *allowance* para lojistas, obras de satelitização e benfeitorias, descritos no Anexo VI do Termo de Securitização ("Destinação dos Recursos" e "Empreendimentos Lastro", respectivamente), a serem incorridos até a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado das Debêntures, nos termos previsto nesta Escritura de Emissão ou, ainda, o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, as obrigações da Emissora referentes à comprovação da Destinação dos Recursos e as obrigações da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário") referentes à verificação da Destinação dos Recursos pela Emissora perdurarão até a data de vencimento dos CRI ou até a integral Destinação dos Recursos ser efetivada, caso a integral Destinação dos Recursos ocorra anteriormente à data de vencimento dos CRI.

4.2 A Emissora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Lastro para que sejam também objeto de destinação de recursos, observados quanto a tais imóveis os requisitos para constituição do lastro, conforme decisão dos titulares de CRI reunidos em assembleia especial dos titulares de CRI ("Assembleia Especial de Titulares de CRI"). Caso proposta pela Emissora, tal inserção deverá ser aprovada se **não houver objeção** por titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), 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 será considerada aprovada.

4.3 A inserção de novos imóveis nos termos da Cláusula 4.2 acima deverá ser solicitada à Debenturista e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Emissora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível conforme previsto no Termo de Securitização e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Debenturista, conforme orientado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum esta deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação de Recursos em questão.

4.4. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação de Recursos nos termos previstos nesta Cláusula 4. O Agente Fiduciário compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 17"), sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 4.1 acima e na forma do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

4.5. A Emissora deverá prestar contas, ao Agente Fiduciário, sobre a Destinação dos Recursos obtidos com a Emissão aplicados aos Empreendimentos Lastro. Nesse sentido, a Emissora **(i)** encaminhará para a Debenturista e o Agente Fiduciário, até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre social (ou, no semestre em que ocorrer a data de vencimento dos CRI ou, ainda, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da data de vencimento dos CRI), relatório no formato constante do Anexo I desta Escritura de Emissão devidamente assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Lastro durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e **(ii)** no mesmo prazo, enviará à Debenturista e ao Agente Fiduciário (ou disponibilizará *link* para consulta *online*) os respectivos documentos comprobatórios da Destinação dos Recursos para os Empreendimentos Lastro (notas fiscais, notas de débito e faturas, comprovantes de pagamento, por exemplo) além dos documentos que comprovem a transferência para as Controladas (extratos, atos societários ou demonstrações financeiras) ("Documentos Comprobatórios"), bem como comprovação da Destinação dos Recursos para as Controladas, quando aplicável, se assim solicitado.

4.6. A Emissora declara que os Documentos Comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário para fins de comprovação da Destinação de Recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, incluindo, mas não se limitando nos CRI 247ª e 248ª da 1ª emissão da True Securitizadora S.A., cujas obrigações de destinação dos recursos pelas Devedoras ou empresa do seu grupo permanecem em vigor até a comprovação da integralidade dos recursos capitados no âmbito das respectivas emissões.

4.7. O Agente Fiduciário analisará o Relatório de Verificação e os Documentos

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

Comprobatórios enviados pela Emissora e verificará o valor comprovado a cada ciclo de comprovação da destinação dos recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

4.8. Sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora deverá entregar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos Comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da Destinação dos Recursos.

4.9. Uma vez atingido o valor da Destinação dos Recursos, que será verificado pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 4.7 acima e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta como Anexo I a esta Escritura de Emissão, a Emissora e o Agente Fiduciário, no âmbito da Operação de Securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.7 acima, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

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

4.11. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a Destinação dos Recursos.

4.12. Para os fins da presente Cláusula, fica certo e disposto que o Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico da Destinação dos Recursos nos Empreendimentos Lastro, estando tal acompanhamento restrito ao envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios.

4.13. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

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 caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

4.14. Para fins de atendimento ao Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, a tabela 2 e a tabela 4 do Anexo VI ao Termo de Securitização demonstra a capacidade da Emissora de destinar aos Empreendimento Lastro todo o montante de recursos que será obtido com a Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tal, o montante de recursos até o momento despendido, bem como a destinação de recursos já programada em função de outros CRI já emitidos, no âmbito de tais contratos.

5. Vinculação à Operação de Securitização de Recebíveis Imobiliários

5.1 As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Debenturista, no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures, para compor o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 539ª (quingentésima trigésima nona) emissão, em 02 (duas) séries, da Securitizadora ("CRI"), conforme estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, Classe Única, em 02 (duas) Séries, da 539ª (quingentésima trigésima nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GC Participações S.A. e Nações Shopping Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos titulares de CRI ("Termo de Securitização" e "Titulares de CRI", respectivamente).

5.2 As Debêntures e os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures ("Créditos Imobiliários"), são representados por 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integral, sendo cada uma delas representativa das Debêntures de cada uma das séries previstas nesta Escritura de Emissão, emitidas pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme abaixo definido) e serão custodiados pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n° 3.434, bloco 07, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante"), de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor, comporão o lastro dos CRI, a serem ofertados por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Resolução

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), da Resolução CMN 5.118, da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente).

5.3 A Emissora declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures e dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, 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 investidores dos CRI.

5.3.1 Considerando o disposto na Cláusula 5.3.2 abaixo, a liquidação dos CRI será precedida da efetiva transferência à Securitizadora 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 Securitizadora serão observadas anteriormente à liquidação dos CRI.

5.3.2 Durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Emissora diretamente na conta corrente de titularidade da Securitizadora, n.º 98900, mantida na agência n.º 0910, do banco Itaú Unibanco S.A. (cód. 341) ("Conta do Patrimônio Separado"), sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até a data de liquidação integral dos CRI.

5.4 A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários, quais sejam, a Escritura de Emissão, o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI.

5.4.1 A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou integralidade 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.

5.4.2 Adicionalmente, sempre que houver aditamento à presente Escritura de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do referido aditamento para fins de custódia.

5.4.3 Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos documentos comprobatórios dos créditos, bens e direitos vinculados à emissão dos CRI.

5.4.4 A Securitizadora e a Instituição Custodiante poderão solicitar quaisquer documentos comprobatórios adicionais que julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.

Serão considerados "Documentos da Operação", em conjunto, mas não se limitando **(i)** a presente Escritura de Emissão, **(ii)** "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da GC Participações S.A.*"; **(iii)** o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; **(iv)** o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, Sob a Forma Escritural*", celebrado em 21 de novembro de 2025 entre a Debenturista e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"); **(v)** o Termo de Securitização, **(vi)** o Boletim de Subscrição das Debêntures (conforme abaixo definido), **(vii)** o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Classe Única, em 02 (duas) Séries, da 539ª (quingentésima trigésima nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela GC Participações S.A. e a Nações Shopping Participações S.A.",* celebrado em 21 de novembro de 2025 entre a Emissora, a Securitizadora e determinada instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizada no âmbito da Resolução da CVM n.º 161, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, para realizar a estruturação e a distribuição de valores mobiliários, a qual será responsável pela distribuição dos CRI ("Coordenador Líder" e "Contrato de Distribuição", respectivamente), **(viii)** o "*Instrumento Particular* Sob Condição Suspensiva *de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrada entre a Emissora e a Securitizadora ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel"); o **(ix)** o prospecto preliminar da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Preliminar"); **(x)** o prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Definitivo" e, quando em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos"); **(xi)** a Lâmina da Oferta (conforme definida nos Prospectos); **(xii)** 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 as apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e **(xiii)** quaisquer eventuais aditamentos relacionados aos documentos mencionados nos itens anteriores, conforme aplicável.

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

6. Características da Emissão das Debêntures

6.1. *Número da Emissão*. As Debêntures representam a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Emissora.

6.2. *Valor Total da Emissão.* O valor total da Emissão será de R$ 55.900.000,00 (cinquenta e cinco milhões e novecentos mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Emissão"), sendo: **(a)** no mínimo R$ 45.150.000,00 (quarenta e cinco milhões e cento e cinquenta mil reais), no âmbito das debêntures da primeira série ("Debêntures da Primeira Série"); e **(b)** no máximo R$ 10.750.000,00 (dez milhões e setecentos e cinquenta mil reais), no âmbito das debêntures da segunda série ("Debêntures da Segunda Série"), sendo certo que o somatório das Debêntures da Primeira Série e da Debêntures Segunda Série, não excederá o Valor Total da Emissão. O valor efetivamente alocado nas Debêntures de cada série será definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding,* observando o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definidos).

6.3. *Quantidade.* Serão emitidas 55.900 (cinquenta e cinco mil e novecentas) Debêntures, sendo **(a)** no mínimo 45.150 (quarenta e cinco mil e cento e cinquenta) Debêntures da Primeira Série; e **(b)** no máximo 10.750 (dez mil e cento e cinquenta) Debêntures da Segunda Série, sendo certo que o somatório das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série, não excederá 55.900 (cinquenta e cinco mil e novecentas) Debêntures. A quantidade de Debêntures efetivamente alocada em cada série será definida por meio do Procedimento de *Bookbuilding,* observando o Sistema de Vasos Comunicantes.

6.4. *Valor Nominal Unitário.* As Debêntures terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

6.5. *Séries.* A Emissão será realizada em duas séries, sendo que a quantidade de séries da Emissão e a quantidade de Debêntures alocadas em cada uma das séries, serão definidas em Sistema de Vasos Comunicantes, de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding.*

6.6. *Sistema de Vasos Comunicantes*. A alocação das Debêntures entre as respectivas séries da presente Emissão será realizada no sistema de vasos comunicantes, sendo a definição das séries a exclusivo critério do Coordenador Líder em comum acordo com a Emissora, considerando que: **(i)** deverão ser observadas as quantidades e volumes mínimos e máximos indicados nas Cláusulas 6.2 e 6.3 acima; e que **(ii)** a quantidade das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série deverão totalizar, em conjunto, 204.100 (duzentos e quatro mil e cem) Debêntures ("Sistema de Vasos Comunicantes").

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

6.7. *Forma e Comprovação de Titularidade.* As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, na mesma data em que ocorrer a subscrição das Debêntures.

6.8. *Conversibilidade.* As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora.

6.9. *Espécie.* As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações, com garantia fidejussória adicional.

6.10. *Garantias*. Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento e/ou cumprimento de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pela Emissora e Fiadoras perante a Debenturista no âmbito desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário, a Remuneração das Debêntures (conforme abaixo definido), bem como os Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido em razão, das CCIs, das Garantias, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário (incluindo suas remunerações) e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado dos CRI para arcar com tais custos ("Obrigações Garantidas"), deverão ser constituídas em favor da Securitizadora, as seguintes garantias:

6.10.1. Garantia Fidejussória. As Fiadoras, neste ato, se obrigam, solidariamente com a Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Debenturista, representados pelo Agente Fiduciário, como fiadoras e principais pagadoras, das Obrigações Garantidas, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, quer seja pela Emissora ou pelas Fiadoras, independentemente de outras garantias contratuais que possam vir a ser constituídas pela Emissora no âmbito da Oferta ("Fiança").

6.10.1.1. As Fiadoras não serão liberadas das obrigações aqui assumidas em virtude de atos ou omissões que possam exonerá-las de suas obrigações ou afetá-la, incluindo, mas não se limitando, em razão de qualquer: (i) alteração dos termos e condições das Debêntures acordados entre a Emissora e a Debenturista, nos termos da presente Escritura de Emissão; (ii) novação ou não exercício de qualquer direito, ação, privilégio e/ou garantia d a Debenturista contra a Emissora; ou (iii) limitação ou incapacidade da Emissora, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial, falência

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

ou procedimentos de natureza similar.

6.10.1.2. O valor das Obrigações Garantidas deverá ser pago no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação por escrito enviada pela Securitizadora à Emissora e às Fiadoras, com cópia ao Agente Fiduciário, informando a falta de pagamento por parte da Emissora, na respectiva data de pagamento, de qualquer valor devido pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, incluindo, sem limitação, os montantes devidos aos Debenturistas a título de principal, Atualização Monetária das Debêntures, Remuneração ou encargos de qualquer natureza. O pagamento do valor das Obrigações Garantidas, na medida exata do montante inadimplido, conforme informado na notificação escrita acima mencionada, será realizado pelas Fiadoras de acordo com os termos e procedimentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão.

6.10.1.3. O pagamento a que se refere esta Cláusula deverá ser realizado fora do âmbito da B3 e de acordo com instruções recebidas do Agente Fiduciário, sempre em conformidade com os termos e procedimentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão.

6.10.1.4. Fica desde já certo e ajustado que o inadimplemento de obrigação pela Emissora, no prazo estipulado nesta Escritura de Emissão, não configura em nenhuma hipótese inadimplemento pelas Fiadoras das obrigações por ela assumidas nos termos desta Escritura de Emissão. As Fiadoras somente poderão ser consideradas inadimplentes se não realizarem pagamento de valor devido e não pago pela Emissora em conformidade com os procedimentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão.

6.10.1.5. Fica facultado às Fiadoras efetuarem o pagamento do valor das Obrigações Garantidas inadimplidas pela Emissora, independentemente do recebimento de notificação do Agente Fiduciário, inclusive durante eventual prazo de cura estabelecido nesta Escritura de Emissão, hipótese em que o inadimplemento da Emissora será considerado como sanado pelas Fiadoras.

6.10.1.6. Todo e qualquer pagamento realizado pelas Fiadoras em relação à Fiança ora prestada será efetuado de modo que os Debenturistas recebam das Fiadoras os valores que seriam pagos caso o pagamento fosse efetuado pela própria Emissora, ou seja, livre e líquido de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo as Fiadoras pagarem as quantias adicionais que sejam necessárias.

6.10.1.7. As Fiadoras expressamente renunciam aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 827, 834, 835, 837, 838 e 839, todos do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

Civil”).

6.10.1.8. Cabe à Debenturista requerer a execução, judicial ou extrajudicial, da Fiança, conforme função que lhe é atribuída, uma vez verificado o descumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, inclusive, mas não exclusivamente, na hipótese de insuficiência de pagamento de quaisquer valores, principais ou acessórios, devidos pela Devedora nos termos desta Escritura de Emissão. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Debenturista, dos prazos para execução da Fiança em seu favor não ensejará a perda de qualquer direito ou faculdade previsto nesta Escritura de Emissão.

6.10.1.9. Após a excussão da Fiança aqui prevista e somente após o pagamento integral das Obrigações Garantidas, as Fiadoras sub-rogar-se-ão nos direitos da Debenturista perante a Devedora, conforme aplicável.

6.10.1.10. As Fiadoras desde já concordam e obrigam-se a somente exigir e/ou demandar da Devedora qualquer valor por ele honrado nos termos da Fiança após o atendimento e quitação integral de todas as Obrigações Garantidas.

6.10.1.11. A Fiança aqui prevista entrará em vigor na Data de Emissão, vigendo até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

6.10.1.12. A Fiança aqui prevista poderá ser excutida e exigida pela Debenturista quantas vezes for necessário até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

6.10.1.13. A Fiança ora prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que as Fiadoras pertencem ao mesmo grupo econômico da Emissora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Operação, dela beneficiando-se indiretamente.

6.10.1.14. As Partes reconhecem o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias (conforme definido abaixo), podendo a Debenturista, a seu exclusivo critério, excutir as Garantias em conjunto ou cada uma delas individualmente, indiscriminadamente, tantas vezes quanto for necessário, para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas, ficando ainda estabelecido que a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Debenturista, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

6.10.2. Alienação Fiduciária de Imóvel. A alienação fiduciária da fração ideal correspondente a 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) ("Fração Ideal Alienada Fiduciariamente") dos imóveis objeto das matrículas n.ºs 40.074, 40.075, 40.076 e 40.077, do 3º Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau, Estado de Santa Catarina ("Imóvel Garantia"), de titularidade da Emissora, no qual se encontra edificado o empreendimento denominado "*Norte Shopping*", a ser constituída nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel ("Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

Imóvel");

6.10.2.1. Nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Emissora deverá assegurar o atendimento do *loan to value* de, no máximo, 70% (setenta por cento) do valor da Fração Ideal Alienada Fiduciariamente em face do saldo devedor das Debêntures ("LTV"). O LTV será apurado pela Debenturista e enviado ao Agente Fiduciário, de acordo com a fórmula abaixo, anualmente, no 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao exercício social imediatamente anterior, devidamente auditadas por auditor independente de primeira linha, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações ("Data de Verificação"):

$$\boldsymbol{LTV = \frac{Saldo\ Devedor}{VM}}$$

Onde:

Saldo Devedor = saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série e saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série na data de verificação, ambas acrescidas de sua respectiva Remuneração;

VM = valor da Fração Ideal Alienada Fiduciariamente, correspondente ao valor indicado no laudo de avaliação do Imóvel Garantia a ser contratado anualmente pela Emissora e entregue à Debenturista na Data de Verificação;

6.10.2.2. A Alienação Fiduciária de Imóvel será regularmente constituída mediante registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel no 3º Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau, Estado de Santa Catarina.

6.10.2.3. Em caso de realização de expansão do empreendimento Norte Shopping, localizado no Imóvel Garantia, a Fração Ideal Alienada Fiduciariamente deverá ser reduzida proporcionalmente à metragem da expansão, nos termos da seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{Nova\ Fração\ Ideal = \frac{Fração\ Ideal\ Alienada\ Fiduciariamente}{Percentual\ de\ Expansão}}$$

Onde:

Fração Ideal Alienada Fiduciariamente: 72,48%; e

Percentual de Expansão: Resultado da razão entre (a) área bruta locável Shoppings Norte após a expansão e (b) área bruta locável do Imóvel Garantia antes da expansão, a ser enviada pela Emissora à Debenturista nos termos da Cláusula 10.1 abaixo.

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

6.10.2.4. A alteração do percentual da Fração Ideal Alienada Fiduciariamente prevista na Cláusula 6.10.2.3 acima independerá de aprovação pela Debenturista ou pelos titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, e deverá ser implementada pela Debenturista e pela Emissora no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após o envio pela Emissora de novas matrículas do Imóvel Garantia comprovando a realização e registro da expansão, mediante assinatura de aditamento a esta Escritura de Emissão, do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e ao Termo de Securitização.

6.10.3. Cessão Fiduciária de Recebíveis. A cessão fiduciária ("Cessão Fiduciária" e quando em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóvel e com a Fiança, as "Garantias") **(i)** (a) de 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes do aluguel do empreendimento Norte Shopping localizado no Imóvel Garantia; e (b) de 67,25% (sessenta e sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes do aluguel do empreendimento Shopping Nações, localizado na Avenida Jorge Elias de Lucca, nº 677, Nossa Senhora da Salete, CEP 88.813-390, município de Criciúma, SC (em conjunto "Shoppings Norte e Nações"); incluindo, mas não se limitando, a todos e quaisquer valores, principais e acessórios, devidos pelos respectivos locatários no âmbito dos contratos de locação referentes aos espaços dos Shoppings Norte e Nações, dentre os quais suas lojas, anexos, áreas comuns, quiosques, áreas de mídia, excluindo-se os valores referentes ao pagamento de taxas condominiais, fundos de promoção e coparticipações, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada dos respectivos instrumentos, bem como seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais ali previstos ("Direitos Creditórios Locação "); **(ii)** (a) de 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes das receitas de estacionamento do empreendimento Norte Shopping; e (b) de 67,25% (sessenta e sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes das receitas de estacionamento do empreendimento Shopping Nações, excluindo-se os valores referentes ao pagamento de taxas condominiais, fundos de promoção e coparticipações, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada dos respectivos instrumentos, bem como seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais ali previstos ("Direitos Creditórios Estacionamento"); (iii) de todos os direitos referentes ao pagamento dos Direitos Creditórios Locação, os quais serão pagos pelos locatários diretamente nas Contas Vinculadas Locação (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), aberta junto ao Banco Santander (Brasil) S.A. ("Banco Administrador"); **(iii)** de todos os direitos referentes ao pagamento dos Direitos Creditórios Estacionamento, os quais serão pagos pelos locatários diretamente

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

nas Contas Vinculadas Estacionamento (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), aberta junto ao Banco Administrador; e **(iv)** todos e quaisquer recursos e equivalentes de caixa depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada Locação e Conta Vinculada Estacionamento ("Contas Vinculadas"), incluindo, mas sem limitação os investimentos e os juros ou receitas derivadas de qualquer investimento realizado com os recursos depositados nas Contas Vinculadas (incluindo as Aplicações Financeiras Permitidas) ("Direitos Creditórios Contas Vinculadas" e quando mencionada em conjunto com os Direitos Creditórios Locação e Direitos Creditórios Estacionamento, os "Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente"), conforme disposto no *"Instrumento Particular sob Condição Suspensiva de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"* a ser celebrado entre a Emissora e a Garantidora, o **CONSÓRCIO BLUMENAU NORTE SHOPPING**, consórcio de sociedades constituído nos termos dos artigos 278 e 279, da Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade de Blumenau, estado de Santa Catarina, na Rodovia BR-470, 3.000, CEP 89.065-800, inscrito no CNPJ sob o n. 14.064.928/0001-44, neste ato representado na forma do Contrato de Consórcio ("Consórcio Norte"), o **CONSÓRCIO NAÇÕES SHOPPING**, consórcio de sociedades constituído nos termos dos artigos 278 e 279, da Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade de Criciúma, estado de Santa Catarina, na Av. Jorge Elias de Lucca, 677, Nossa Senhora da Salete, CEP 88.813-390, inscrito no CNPJ sob o n. 24.691.093/0001-06, neste ato representado na forma do Contrato de Consórcio ("Consórcio Nações") e a Securitizadora ("Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis" e, quando em conjunto com a Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, os "Contratos de Garantia").

6.10.3.1. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, as Fiduciantes deverão cumprir o índice de cobertura mínimo de 1,10x (um inteiro e um décimo) vezes, a ser verificado trimestralmente pela Securitizadora, a partir da Data de Emissão, sendo a primeira verificação a ser realizada em 12 de março de 2026, pela Securitizadora e enviado ao Agente Fiduciário, a partir da Data de Emissão ou no mesmo dia dos próximos trimestres (ou próximo Dia Útil caso o dia 12 não seja), com base no quociente da divisão da (a) somatória dos montantes correspondentes à fração ideal aplicável, depositados nas Contas Vinculadas, efetivamente dados em garantia das Obrigações Garantidas no âmbito da Cessão Fiduciária, oriundos dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente nos 12 (doze) meses anteriores ao mês de verificação (respeitada a aplicação apenas da respectiva fração objeto da garantia); pela (b) somatória do valor das parcelas de amortização das Debêntures, quando aplicável, e Remuneração das Debêntures devidas pela Emissora nos respectivos 12 (doze) meses anteriores ao mês de verificação, sendo certo que, para fins das verificações que serão realizadas antes de completados 12 (doze) meses da Data da Emissão, serão levadas em consideração as somatórias dos montantes aplicáveis a todos os meses desde a Data de Emissão até as respectivas verificações ("ICSD").

6.10.3.2. A Emissora deverá apresentar à Debenturista até a Primeira Data de

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

Integralização, comprovante de registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

6.10.3.3. Em caso de realização de expansão dos empreendimentos Shoppings Norte e Nações, o Percentual da Cessão Fiduciária deverá ser reduzido proporcionalmente à metragem da expansão, nos termos da seguinte fórmula:

$$Nova\ Fração\ Ideal = \frac{\boldsymbol{Fração\ Ideal}\ Cedida\ Fiduciariamente}{\boldsymbol{Percentual\ de\ Expansão}}$$

Onde:

Fração Ideal Cedida Fiduciariamente: 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento), com relação aos recebíveis referentes ao Shopping Norte; e 67,25% (sessenta e sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento), com relação aos recebíveis referentes ao Shopping Nações; e

Percentual de Expansão: Resultado da divisão entre (a) área bruta locável dos Shoppings Norte e Nações, conforme o caso, após a expansão e (b) área bruta locável dos Shoppings Norte e Nações, conforme o caso, antes da expansão, a ser enviada pela Emissora à Debenturista nos termos da Cláusula 10.1 abaixo.

6.10.3.4. A alteração do Percentual da Cessão Fiduciária prevista na Cláusula 6.10.3.3. acima independerá de aprovação pela Securitizadora ou pelos titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, e deverá ser implementada pela Securitizadora e pela Emissora, mediante assinatura de aditamento a esta Escritura de Emissão, ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e ao Termo de Securitização, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, após **(i)** o envio pela Emissora à Securitizadora de novas matrículas do Imóvel Garantia comprovando a realização e registro da expansão, e cumulativamente ocorra a **(ii)** verificação, pela Securitizadora, por 2 (duas) datas de verificação consecutivas posteriores ao evento previsto no item (i) acima que o ICSD ficou igual ou acima de 1,10x (um inteiro e um décimo) vezes.

6.10.4. As demais disposições relativas à Cessão Fiduciária, à Alienação Fiduciária de Imóvel, ao ICSD e ao LTV estarão descritas nos respectivos Contratos de Garantia.

6.10.5. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, podendo a Securitizadora, quando aplicável, excetuar ou excutir todas ou cada uma delas indiscriminadamente, para os fins de amortizar ou quitar as Obrigações Garantidas.

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

6.10.6. Nos termos da presente Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, em caso de uma ou mais ofertas públicas de cotas de emissão da **AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 51.472.985/0001-99, regido pelo seu regulamento nos termos da Lei nº 8.668/93, administrado pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201 ("FII" e "Follow-On", respectivamente), que tenha como objetivo, pelo FII, a aquisição parcial de qualquer dos Shoppings Norte, Nações ou Continente, a Emissora poderá solicitar à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, a liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Cessão Fiduciária ("Liberação das Garantias Follow-On"), observados os Requisitos para Liberação Follow-On (conforme abaixo definido), sem a necessidade de aprovação dos titulares de CRI em Assembleia Especial, mediante a realização da Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido abaixo) e, consequentemente a amortização extraordinária dos CRI, nos termos da Cláusula 6.21 abaixo.

6.10.7. Para fins do disposto na Cláusula acima, a Emissora poderá solicitar a Liberação das Garantias Follow-On à Securitizadora, observados os Requisitos para Liberação Follow-On, 1 (uma) vez a cada 6 (seis) meses.

6.10.7.1. A realização da Liberação das Garantias Follow-On somente poderá ocorrer caso sejam verificadas pela Securitizadora cumulativamente que, **(a)** houve a Amortização Extraordinária Facultativa em razão do Follow-On do FII; e que após a Liberação das Garantias Follow-On: **(b)** (i) o LTV não diminuirá em relação a última apuração realizada nos termos da Cláusula 6.10.2.1 acima; (ii) o ICSD não diminuirá em relação a última apuração realizada nos termos da Cláusula 6.10.3.1 acima; e (iii) o percentual da Fração Ideal Alienada Fiduciariamente e o Percentual da Cessão Fiduciária não liberados não fiquem inferiores a 51% (cinquenta e um por cento) ("Requisitos para Liberação Follow-On"). A alteração do percentual da Fração Ideal Alienada Fiduciariamente e do Percentual da Cessão Fiduciária prevista na presente Escritura de Emissão, deverá ser implementada pela Securitizadora e pela Emissora, mediante assinatura de aditamento à presente Escritura de Emissão, ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, ao Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóvel e ao Termo de Securitização, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a verificação pela Securitizadora dos itens (a) e (b) acima.

6.10.7.2. A alteração do percentual da Fração Ideal Alienada Fiduciariamente e do Percentual da Cessão Fiduciária prevista na presente Escritura de Emissão, deverá ser implementada pela Securitizadora e pela Emissora, mediante assinatura de aditamento à presente Escritura de Emissão, ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, ao Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóvel e ao Termo de Securitização, no prazo de

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

até 15 (quinze) Dias Úteis após a verificação pela Securitizadora dos cumprimento integral dos respectivos Requisitos para Liberação Follow-On, conforme aplicável.

6.10.7.3. Para fins da Liberação das Garantias Follow-On, a Emissora deverá encaminhar toda a documentação que comprove a conclusão do Follow-On, sem prejuízo de eventuais solicitações adicionais pela Securitizadora. A Securitizadora não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou integralidade 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.

6.11. *Data de Emissão*. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 12 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão").

6.12. *Prazo e Data de Vencimento*. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o prazo: (i) das Debêntures da Primeira Série será de 2194 (dois mil cento e noventa e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2031 ("Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série"); e (ii) das Debêntures da Segunda Série será de 3657 (três mil seiscentos e cinquenta e sete) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2035 ("Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, a "Data de Vencimento").

6.13. *Pagamento do Saldo do Valor Nominal Unitário*. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será amortizado conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo IV a esta Escritura de Emissão.

6.14. *Procedimento de Distribuição*. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

6.15. *Preço de Integralização e Forma de Integralização*.

6.15.1. As Debêntures serão integralmente subscritas pela Debenturista, por meio da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo II desta Escritura de Emissão ("Boletim de Subscrição das Debêntures").

6.15.2. Observadas as condições precedentes de integralização dos CRI, nos termos previsto no Termo de Securitização, as Debêntures serão integralizadas, no ato da

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

subscrição, à vista, na primeira data de integralização das Debêntures, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização"), sendo certo que os investidores dos CRI poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o preço de integralização das Debêntures será o Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada na forma da Cláusula 6.17.2 desta Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização ("Preço de Integralização"). Os recursos do Preço de Integralização serão pagos à Emissora na Data de Integralização, por meio de TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros em conta de livre movimentação de titularidade da Emissora, desde que os recursos oriundos da liquidação financeira do Preço de Integralização estejam disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, até às 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso a disponibilização de tais recursos na Conta do Patrimônio Separado, oriundos da liquidação financeira, ocorra após as 16:00 horas (exclusive), sem incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária, nos termos das cláusulas abaixo, sendo certo que a Data de Integralização necessariamente será posterior à verificação do integral cumprimento das Condições Precedentes (conforme definidas no Boletim de Subscrição das Debêntures).

6.16. *Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento (Procedimento de Bookbuilding).*

O Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, para a **(i)** definição da quantidade de Debêntures alocada em cada uma das Séries e, consequentemente o Valor Total de cada uma das séries; e (ii) taxa definitiva da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão antes da primeira data de integralização das Debêntures ("Data de Integralização"), estando desde já as Partes obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de aprovação prévia dos Debenturistas ou aprovação societária adicional da Emissora. ("Procedimento de *Bookbuilding*").

6.16.1. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado por meio do anúncio de início da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, em até 1 (um) Dia Útil após sua definição.

6.17. *Atualização Monetária.*

6.17.1. *Atualização monetária das Debêntures da Primeira Série.* O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série não será

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

atualizado monetariamente.

6.17.2. *Atualização monetária das Debêntures da Segunda Série*. O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Segunda Série será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), desde a primeira Data de Integralização até a data de seu efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures ("Valor Nominal Unitário Atualizado" e "Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado", respectivamente). A Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série será calculada conforme a fórmula abaixo.

VNa = VNe x C

onde:
VNa= Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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:
n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

NIK = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês anterior ao mês de atualização;

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

dup = número de Dias Úteis existentes entre: (i) a data da primeira integralização dos CRI e a Data de Aniversário imediatamente subsequente ou data de cálculo, conforme o caso; ou (ii) a Data de Aniversário imediatamente anterior e a Data de

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

Aniversário imediatamente subsequente, conforme o caso, para as demais atualizações monetárias, sendo "dup" um número inteiro;

dut = número de Dias Úteis existentes entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário dos CRI, sendo "dut" um número inteiro. Para o primeiro período, deverá ser considerado "dut" = 21 (vinte e um) Dias Úteis.

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

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

ii. Considera-se "data de aniversário" as datas indicadas no Anexo IV deste instrumento, de cada mês, e caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente;

iii. Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas das Debêntures da Segunda Série;

iv. O fator resultante da expressão: $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais,
sem arredondamento;

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

vi. Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o "pro rata" do último Dia Útil anterior.

6.17.2.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura para as Debêntures da Segunda Série, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informadas e coletadas a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos Debenturistas, quando da divulgação posterior do IPCA.

6.17.2.2. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

Ausência do IPCA") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma e nos prazos estipulados na Resolução CVM 60 e no Termo de Securitização, para os Titulares dos CRI definirem e orientarem a Emissora, observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emissora quanto pelos titulares dos CRI, quando da divulgação posterior do IPCA.

6.17.2.3. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de Titulares dos CRI, a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não será mais realizada, e o IPCA a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série desde o dia de sua indisponibilidade.

6.17.2.4. As Fiadoras desde já concordam com o disposto nos itens 6.17.2.2 e 6.17.2.3 acima, declarando que o ali disposto não importará novação, conforme definida e regulada nos termos do artigo 360 e seguintes do Código Civil, mantendo-se a Fiança válida e em pleno vigor, inclusive no caso de inadimplemento de tal obrigação. As Fiadoras, desde já, concordam e se obriga a firmar todos e quaisquer documentos necessários à efetivação do disposto no item 6.17.2.2 acima.

6.17.2.5. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva, ou caso, em função da não instalação ou da não verificação do quórum necessário para deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, em segunda convocação, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures em Circulação, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado (ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso), acrescido da Remuneração das Debêntures devida calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração das Debêntures da Segunda Série aplicável às Debêntures da Segunda Série a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

Período de Ausência do IPCA será utilizada as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

6.18. *Remuneração.*

6.18.1. *Remuneração das Debêntures da Primeira Série*. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias das Taxas DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI") acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com a fórmula prevista abaixo, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, desde a primeira Data de Integralização, inclusive, ou da última Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série, inclusive, até a Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série imediatamente subsequente, exclusive, ou a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, exclusive, conforme o caso que por sua vez serão calculados pela fórmula a seguir ("Remuneração das Debêntures da Primeira Série").

O cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Primeira Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

Fator Juros = (FatorDI x FatorSpread)

FatorDI = produtório das Taxas DI, da data de início de capitalização, inclusive, até a data de cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série 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_{di} = número total de Taxas DI consideradas no cálculo do ativo, sendo n_{di} um número inteiro.

TDI_k = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, considerando sempre a Taxa DI divulgada até no 2º (segundo) Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Por exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 10, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 08, considerando que os dias 08, 09 e 10 são Dias Úteis;

Fator Spread = Fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme a seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{Fator\ Spread = \left(\frac{spread}{100} + 1\right)^{\frac{n}{252}}}$$

onde:

spread = 0,5500; e

n = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização das debêntures da Primeira Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, no caso

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

dos demais Períodos de Capitalização, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), 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.

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

(v) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

(vi) O primeiro Período de Capitalização (conforme abaixo definido) das Debêntures deverá ser acrescido a tal remuneração devido a um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de Remuneração de 2 (dois) Dias Úteis.

6.18.1.1. 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, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

6.18.2. Remuneração das Debêntures da Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Atualizado das Debêntures Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, a serem definidos de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e que serão limitados à maior taxa entre: (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurado no Dia Útil de realização do Procedimento de *Bookbuilding,* acrescida exponencialmente de *spread* de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 8,10% (oito inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

Debêntures Segunda Série" e quando em conjunto com a Remuneração das Debêntures Primeira Série a "Remuneração"). A Remuneração das Debêntures Segunda Série utilizará base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado das Debêntures Segunda Série desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a próxima Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série (exclusive).

O cálculo da Remuneração das Debêntures Segunda Série, obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures Segunda Série, acumulado a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Atualizado das Debêntures Segunda Série, 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:

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

onde:

Taxa = a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding,* expressa de forma não percentual, com 4 (quatro) casas decimais;

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série, imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

6.18.3. Pagamento da Remuneração. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga conforme o cronograma de pagamentos descrito

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

no Anexo IV à esta Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

6.19. *Repactuação Programada.* Não haverá repactuação programada.

6.20. *Resgate Antecipado Facultativo*.

6.20.1. Observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a Emissora poderá, a qualquer momento, contados da Data de Emissão, isto é, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista e, consequentemente, dos titulares de CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial ("Resgate Antecipado Facultativo").

6.20.2. O Resgate Antecipado Facultativo somente poderá ocorrer mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado Facultativo ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida à Debenturista, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data do Resgate Antecipado Facultativo ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo").

6.20.3. *Valor de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série*. O valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo ("Data do Resgate Antecipado Primeira Série"), acrescido de prêmio de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis,* base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo *duration* remanescente, conforme fórmula descrita abaixo:

$$Valor\ Total\ do\ Resgate = (\frac{DMtrfi}{12}) * i * VNe$$

onde:

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

DMtrfi = prazo *duration* médio remanescente das Debêntures Primeira Série, em ano (considerando o período de apuração de um ano, 252 dias úteis), calculado de acordo com a seguinte fórmula:

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

$$DM_{TRFI} = \frac{\sum^{q-1} Q_j \times VN_{Nj}]}{\sum_{i=i} VN_{Qj}}$$

q = quantidade de eventos financeiros (amortização do principal) das Debêntures Primeira Série, considerados a partir da data do resgate antecipado;

Q_j = prazo remanescente de cada evento financeiro *j* (amortização do principal) das Debêntures Primeira Série, dado em meses, sendo prazo remanescente entendido como o número de meses entre a data de resgate antecipado das Debêntures e a data de cada evento financeiro (amortização do principal).

VNq_j = Valor presente de cada evento financeiro *j* (amortização do principal) das Debêntures Primeira Série;

VNn_j = Valor presente de cada parcela (remuneração e amortização) contadas da data do resgate até a Data de Vencimento;

i =0,2500 (vinte e cinco centésimos).

6.20.4. *Valor de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série*. O valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série será o que for maior entre ("Data do Resgate Antecipado Segunda Série"):

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série, acrescido: **(1)** da Remuneração das Debêntures Segunda Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Segunda Série (exclusive); e **(2)** dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(ii) Valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série e da Remuneração das Debêntures Segunda Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B) com *duration* aproximada mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures Segunda Série na data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Segunda Série, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Segunda Série, calculado conforme

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios, se houver, e quaisquer outras obrigações pecuniárias e a outros acréscimos referentes às Debêntures Segunda Série.

$$VP = \sum_{}^{n} \frac{VNEk}{FVPk} \; x \; C$$

onde:

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

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos das Debêntures Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures Segunda Série, calculados *pro rata temporis*, desde a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Segunda Série, até cada data de pagamento;

C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme fórmula prevista acima, desde a primeira Data de Integralização até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Segunda Série da respectiva série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures Segunda Série da respectiva série, sendo "n" um número inteiro.

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

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

onde:

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures Segunda Série;

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

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, de acordo com a seguinte fórmula:

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

$$Duration = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}}\right]}\right]}{252}$$

onde:

n = número de pagamentos de Remuneração das Debêntures Segunda Série, e/ou amortização;

t = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Segunda Série, e a data prevista de pagamentos de Remuneração das Debêntures Segunda Série, e/ou amortização programados.

FCt = valor projetado de pagamento de Remuneração das Debêntures Segunda Série, e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis;

i = taxa de remuneração, % a.a. das Debêntures Segunda Série.

6.20.5. A Data do Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Caso a Data do Resgate Antecipado coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração das Debêntures, o prêmio previsto nas Cláusulas 6.21.3 e 6.21.4 acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento.

6.20.6. As Debêntures resgatadas serão obrigatoriamente canceladas.

6.21. *Amortização Extraordinária Facultativa.*

6.21.1. A Emissora poderá realizar a amortização extraordinária sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, a seu exclusivo critério ("Amortização Extraordinária Facultativa").

6.21.2. *Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série*. O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, acrescido de prêmio de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

("Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa"), *pro rata temporis,* base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo *duration* remanescente, conforme fórmula descrita abaixo:

$$Valor\ Total\ da\ Amortização\ Extraordinária = DMtrfi * i * VNe$$

onde:

DMtrfi = prazo *duration* médio remanescente das Debêntures Primeira Série, em ano (considerando o período de apuração de um ano, 252 dias úteis), calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$DM_{TRFI} = \frac{\sum^{q-1} Q_j \times VN_{Nj}]}{\sum_{i=i} VN_{Qj}}$$

q = quantidade de eventos financeiros (amortização do principal) das Debêntures Primeira Série, considerados a partir da data de amortização das Debêntures;

Q_j = prazo remanescente de cada evento financeiro *j* (amortização do principal) das Debêntures Primeira Série, dado em Dias Úteis, sendo prazo remanescente entendido como o número de Dias Úteis entre a data de amortização das Debêntures e a data do evento financeiro (amortização do principal), excluindo-se da sua contagem a data de apuração e incluindo-se a data do evento financeiro;

VNq_j = Valor nominal de cada evento financeiro *j* (amortização do principal) das Debêntures Primeira Série;

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

i =0,2500 (vinte e cinco centésimos).

6.21.3. *Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série.* O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série será o que for maior entre:

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série, acrescido: **(1)** da Remuneração das Debêntures Segunda Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série (exclusive); e **(2)** dos Encargos Moratórios, se houver; ou

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

(ii) Valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série e da Remuneração das Debêntures Segunda Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B) com *duration* aproximada mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures Segunda Série na data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Segunda Série, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Segunda Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios, se houver, e quaisquer outras obrigações pecuniárias e a outros acréscimos referentes às Debêntures Segunda Série.

$$VP = \sum^{n} \frac{VNEk}{FVPk} \; x \; C$$

onde:

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

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos das Debêntures Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures Segunda Série, calculados *pro rata temporis*, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Segunda Série, até cada data de pagamento;

C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme fórmula prevista acima, desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Segunda Série da respectiva série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures Segunda Série da respectiva série, sendo "n" um número inteiro.

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

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

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

onde:

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures Segunda Série;

nk = número de Dias Úteis entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Segunda Série, e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda; e

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, de acordo com a seguinte fórmula:

$$Duration = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}}\right]}\right]}{252}$$

onde:

n = número de pagamentos de Remuneração das Debêntures Segunda Série, e/ou amortização;

t = número de Dias Úteis entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Segunda Série, e a data prevista de pagamentos de Remuneração das Debêntures Segunda Série, e/ou amortização programados.

FCt = valor projetado de pagamento de Remuneração das Debêntures Segunda Série, e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis;

i = taxa de remuneração, % a.a. das Debêntures Segunda Série.

6.21.4. A Amortização Extraordinária Facultativa somente poderá ocorrer mediante publicação de comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida à Debenturista nos termos da Cláusula 6.22.1 acima, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data da Amortização Extraordinária Facultativa ("Data da Amortização Extraordinária" e "Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa", respectivamente).

6.21.5. Em qualquer caso, a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa, deverá necessariamente ocorrer em uma das datas de amortização e/ou de Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures indicadas no Anexo IV desta Escritura de Emissão.

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

6.21.6. Após a emissão dos CRI, a Securitizadora utilizará os valores recebidos com a Amortização Extraordinária Facultativa para promover a amortização extraordinária dos CRI vinculados ao Termo de Securitização. Neste caso, a Securitizadora deverá informar aos titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará a amortização extraordinária dos CRI, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a amortização extraordinária dos CRI será implementada.

6.21.7. As despesas relacionadas à Amortização Extraordinária Facultativa serão arcadas pela Emissora, o que inclui as despesas de comunicação e amortização extraordinária dos CRI.

6.21.8. Em todos os casos, após a realização da Amortização Extraordinária Facultativa, o ICSD e o LTV deverão ser mantidos.

6.22. *Aquisição Facultativa.* A Emissora não poderá adquirir Debêntures.

6.23. *Direito ao Recebimento dos Pagamentos.* Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão aquele que for debenturista no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

6.24. *Local de Pagamento.* Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão, serão realizados pela Emissora, mediante crédito a ser realizado exclusivamente na respectiva Conta do Patrimônio Separado na respectiva data de pagamento prevista nesta Escritura de Emissão.

6.25. *Prorrogação dos Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão 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. Para os fins desta Escritura de Emissão, "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; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, 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.

6.26. *Encargos Moratórios.* Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

6.27. *Decadência dos Direitos aos Acréscimos.* O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

6.28. *Tributos.* A Emissora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma desta Escritura de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures ("Tributos"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre tais pagamentos, de forma que a Debenturista sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos nesta Escritura de Emissão, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Emissora será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, podendo optar, a seu critério, pelo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI.

6.29. *Vencimento Antecipado.*

6.29.1. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 6.29.2 a 6.29.3 abaixo, a Debenturista deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 6.29.2 a 6.29.3 abaixo (cada evento, um "Evento de Inadimplemento").

6.29.2. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento **automático** das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.29.4 abaixo ("Eventos de Inadimplemento Automáticos"):

(i) inadimplemento, pela Emissora e/ou Fiadoras, de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

(ii) decisão judicial cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo de até 15 (quinze) dias, a qual determine como inválida e/ou inexequível a presente Escritura de Emissão, a Fiança, os Contratos de Garantia e/ou qualquer dos Documentos da Operação, bem como de seus aditamentos e/ou de quaisquer de suas disposições, incluindo quaisquer das obrigações estabelecidas por referidos instrumentos;

(iii) não utilização, pela Emissora, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente para a Destinação dos Recursos, conforme previsto na Cláusula 4 acima;

(iv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora em qualquer dos Documentos da Operação é falsa ou enganosa;

(v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão ou dos demais Documentos da Operação, sem a prévia anuência, por escrito, da Debenturista, conforme deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto no Termo de Securitização;

(vi) (a) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou da Continente e/ou da Garantidora; (b) decretação de falência da Emissora e/ou da Continente e/ou da Garantidora e/ou das sociedades controladas pela Emissora cujo resultado represente 10% (dez por cento) ou mais do EBITDA (conforme abaixo definido) da Emissora ("Controladas Relevantes"); (c) pedido de autofalência formulado pela Emissora e/ou Controladas Relevantes; (d) pedido de falência da Emissora e/ou Controladas Relevantes, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal ou, em não havendo, dentro do prazo de 60 (sessenta)

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

dias; (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora e/ou Controladas Relevantes, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido; e (f) requerimento pela Emissora de pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei 11.101"), ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência previstos neste item (f) conforme previsto no parágrafo 12 do artigo 6º da Lei 11.101, formulado pela Emissora, por qualquer Controladora e/ou Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(vii) transformação da forma societária da Emissora de sociedade por ações para sociedade limitada ou outra forma societária, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(viii) declaração de vencimento antecipado de qualquer das obrigações de natureza financeira a que esteja sujeita a Emissora e/ou Almeida Junior e/ou Continente e/ou Garantidora e/ou suas controladas (ainda que na condição de garantidora), assim entendidas as dívidas contraídas pela Emissora e/ou Almeida Junior e/ou Continente e/ou Garantidora e/ou suas controladas (ainda que na condição de garantidora) por meio de operações no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional (inclusive operações de securitização e/ou perante instituições financeiras), em valor, individual ou agregado: (a) para a Almeida Junior, igual ou superior a R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais); e (b) para a Garantidora, Continente e/ou para a Emissora, igual ou superior a: R$7.000.000,00 (sete milhões de reais); em ambos os casos, atualizados anualmente a partir da Data de Emissão pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

(ix) distribuição e/ou pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Emissora caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias e/ou descumprindo o índice financeiro ou o limite de endividamento estabelecido nesta Escritura de Emissão e/ou nos Documentos da Operação, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Emissora vigente na Data de Emissão;

(x) concessão pela Emissora, pelas Fiadoras e pelas Garantidoras, a partir da Data de Emissão, de mútuos e/ou empréstimos para quaisquer sociedades, exceto se (a) previamente autorizado pela Debenturista, conforme deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral; (b) envolver a Emissora, qualquer uma das Garantidoras e os seus respectivos condomínios, fundos de promoção e/ou lojistas, em volume individual de até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) em cada exercício social, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA; (c) entre a Emissora e a Almeida Junior, para possibilitar o atendimento às obrigações previstas no

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

item (xxxiv) da Cláusula 7.1. da presente Escritura de Emissão; e (d) entre a Almeida Junior e as suas controladas diretas. Exclusivamente para os mútuos da Almeida Junior e suas Afiliadas (não incluindo suas controladas diretas), serão permitidos ajustes nas condições de prazo, parcelas de pagamento e/ou repactuação de taxa dos mútuos e/ou empréstimos existentes na Data de Emissão, desde que não impliquem na concessão de novos mútuos.

(xi) invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia desta Escritura de Emissão (e/ou de qualquer de suas disposições), e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;

(xii) questionamento judicial, pela Emissora, controladas ou por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Emissora ("Controladora" ou "Controladoras"), ou qualquer parte relacionada da Emissora ou de seus acionistas, de qualquer disposição desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;

(xiii) não constituição e/ou formalização das garantias reais, por meio da celebração do dos Contratos de Garantia, bem como a realização dos registros e demais formalidades necessárias, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis; ou

(xiv) Falta de recomposição do Fundo de Despesas.

6.29.3. Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.29.5 abaixo qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento ("Eventos de Inadimplemento Não Automáticos"):

(i) inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária, principal ou acessória, prevista nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação enviada pela Securitizadora, observado o prazo de cura específico para cada obrigação não pecuniária caso haja;

(ii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora e/ou pelas Fiadoras e/ou pela Garantidora em qualquer dos Documentos da Operação é incorreta, inconsistente ou incompleta;

(iii) não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas pelos órgãos competentes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora no Imóvel Garantia, exceto no que se referir (a) às autorizações e/ou licenças em processo tempestivo de renovação; e/ou (b) às autorizações e/ou licenças que estejam sendo discutidas de boa-fé pela Emissora, nas esferas judicial ou administrativa, desde que tempestivamente interpostos os recursos

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

cabíveis e, em qualquer caso, obtido efeito suspensivo do ato em questão em até 30 (trinta) Dias Úteis;

(iv) mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, do controle societário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Emissora e/ou da Continente e/ou da Garantidora de forma que seus atuais Controladores: (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, inclusive em decorrência de incorporação ou alienação de ações, direta ou indiretamente, da Emissora, ou ainda a incorporação, fusão ou cisão da Emissora ("Alteração de Controle"), exceto se previamente autorizado pela Debenturista, conforme deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto no Termo de Securitização;

(v) cisão, fusão, incorporação ou qualquer outra forma de reorganização societária que envolva a Emissora e/ou a Continente e/ou a Garantidora, exceto se: (a) obtida anuência prévia da Debenturista, conforme orientação prévia dos titulares de CRI; (b) tal reorganização societária envolver a Emissora e/ou a Continente e/ou a Garantidora, e/ou qualquer sociedade da qual, nesta data, a Emissora e/ou a Continente e/ou a Garantidora, sejam Controladas, direta ou indiretamente; (c) se referida reorganização não resultar em uma Alteração de Controle indireto da Emissora e/ou da Continente e/ou da Garantidora; ou (d) for necessário para segregar a área de até 18.430,90 m2 (dezoito mil, quatrocentos e trinta inteiros e noventa centésimos de metros quadrados) ("Área Menor") de propriedade do Norte Shopping a parceiros investidores, desde que (1) não incorra na redução da área bruta locável do Norte Shopping; e (2) o LTV seja atendido;

(vi) amortização de ações de emissão da Emissora ou reembolso de ações de acionistas da Emissora, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emissora (tendo por base as mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias e/ou descumprindo índice financeiro ou o limite de endividamento estabelecidos nesta Escritura de Emissão e/ou dos Documentos da Operação, exceto se previamente autorizado pela Debenturista, conforme deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto no Termo de Securitização;

(vii) alteração do objeto social da Emissora, conforme disposto na Cláusula 3.1 acima, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se:

(a) previamente autorizado pela Debenturista, conforme deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto no Termo de Securitização; ou

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

(b) não resultar em alteração da atividade principal da Emissora;

(viii) inadimplemento, pela Emissora e/ou pelas Fiadoras e/ou pela Garantidora, de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a Emissora, em valor individual, para Garantidora e/ou Almeida Junior e/ou Continente e/ou Emissora, igual ou superior: (a) para a Almeida Junior, igual ou superior a R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais); e (b) para a Garantidora e/ou para a Continente e/ou para a Emissora, igual ou superior a R$7.000.000,00 (sete milhões de reais); em ambos os casos, atualizados anualmente a partir da Data de Emissão pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

(ix) inadimplemento (desde que não sanado no prazo de cura previsto no contrato) de qualquer das obrigações de natureza financeira a que esteja sujeita a Emissora e/ou a Continente e/ou a Garantidora e/ou suas controladas (ainda que na condição de garantidora), assim entendidas as obrigações financeiras contraídas pela Emissora e/ou suas controladas (ainda que na condição de garantidora) por meio de operações no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional (inclusive operações de securitização e/ou perante instituições financeiras), em valor, individual ou agregado para a Garantidora e/ou Almeida Junior e/ou Continente e/ou Emissora, igual ou superior a: (a) para a Almeida Junior, igual ou superior a R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais); e (b) para a Garantidora e/ou para a Continente e/ou para a Emissora, igual ou superior a R$7.000.000,00 (sete milhões de reais); em ambos os casos, atualizados anualmente a partir da Data de Emissão pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

(x) protesto de títulos contra a Emissora e/ou a Almeida Junior e/ou a Continente e/ou a Garantidora e/ou suas controladas (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado: (a) para a Almeida Junior, igual ou superior a R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais); e (b) para a Garantidora e/ou para a Continente e/ou para a Emissora, igual ou superior a R$7.000.000,00 (sete milhões de reais); em ambos os casos, atualizados anualmente a partir da Data de Emissão pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de intimação do protesto, tiver sido validamente comprovado à Debenturista que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s) ou tenha sido apresentada garantia em juízo, aceita pelo poder judiciário;

(xi) vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar, ainda que fiduciariamente: (a) os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, enquanto estiverem sujeitos à Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; ou (b) as ações de emissão da Emissora e da Garantidora, enquanto as Debêntures estiverem vigentes; em qualquer caso, sem o prévio consentimento escrito da Securitizadora;

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

(xii) exceto em relação às matérias previstas no item (xvi) abaixo, decisão judicial, ainda que em primeira instância, proferida em decorrência de ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) contra a Emissora, as Fiadoras e/ou suas controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), Controladoras (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, diretores e agindo em nome de tais empresas, em decorrência de condutas relacionadas à violação da legislação trabalhista e previdenciária em vigor, e/ou da legislação ambiental em vigor, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, bem como as demais legislações e regulamentações ambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde à segurança ocupacional e ao meio ambiente ("Legislação Socioambiental");

(xiii) descumprimento, pela Emissora, pelas Fiadoras e/ou suas controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), Controladoras (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, executivos e agindo em nome de tais empresas, da legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil (exceto na condição de menor aprendiz), incentivo à prostituição e/ou da legislação relativa a não utilização de mão de obra em condições análogas as de escravo ("Legislação de Proteção Social");

(xiv) violação ou indícios de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido), conforme aplicáveis, pela Emissora, pelas Fiadoras, suas Controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), Controladoras (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, diretores e agindo em nome de tais empresas, e eventuais subcontratados, bem como caso tais pessoas constem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(xv) questionamento judicial, por terceiros, acerca da validade, exequibilidade ou eficácia desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, desde que não seja defendido pela Emissora e/ou pelas Fiadoras em 15 (quinze) Dias Úteis, prorrogáveis por igual prazo, da data de citação válida ou no prazo processual aplicável, o que for maior;

(xvi) redução de capital social da Emissora e/ou das Fiadoras e/ou da Garantidora, exceto se:

(a) previamente autorizado pela Debenturista, conforme deliberação dos titulares de

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto no Termo de Securitização, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações; ou

(b) realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;

(c) decorrente de cisão ou outra forma de reorganização societária autorizada na forma desta Escritura de Emissão;

(d) possibilitar o atendimento às obrigações previstas no item (xxxiv) da Cláusula 7.1. desta Escritura de Emissão; ou

(e) para a Almeida Junior, caso cumulativamente, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Almeida Junior: o (i) capital social da Almeida Junior, após a redução, não seja inferior a R$ 348.293.000,00 (trezentos e quarenta e oito milhões e duzentos e noventa e três mil reais); e (ii) índice Dívida Líquida/Patrimônio Líquido, após a redução de capital, não seja superior a 62,90% (sessenta e dois inteiros e noventa centésimos por cento);

(xvii) não atendimento do ICSD, por 2 (duas) datas de verificação consecutivas ou por 3 (três) datas de verificação não-consecutivas em um período de 12 (doze) meses, nos termos da Cláusula 2.2.5 do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

(xviii) caso, após a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, não haja o atendimento do LTV, nos termos previstos no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel; e

(xix) observado o disposto na Cláusula 6.29.9 abaixo, caso a Almeida Junior incorra em qualquer endividamento, inclusive por meio da celebração de contratos de natureza financeira e da emissão de títulos e valores mobiliários, cujo valor, individualmente ou em conjunto, supere o montante de **(1)** antes da conclusão do resgate da totalidade dos certificados de recebíveis imobiliários da 114ª, 115ª e 124ª Séries da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização ("CRI Joinville"): R$1.225.000.000,00 (um bilhão e duzentos e vinte e cinco milhões reais), devidamente atualizado pela variação positiva do IPCA, a partir de 31 de dezembro de 2021 ("Dívida Líquida Máxima Pré-Resgate"); ou **(2)** após a conclusão do resgate da totalidade dos CRI Joinville: R$1.250.000.000,00 (um bilhão e duzentos e cinquenta milhões reais), devidamente atualizado pela variação positiva do IPCA, a partir de 23 de setembro de 2021 ("Dívida Líquida Máxima Pós-Resgate"). Sendo certo que, o montante **(a)** Dívida Líquida Máxima Pré-Resgate poderá ser excedido desde que o índice Dívida Líquida/EBITDA seja menor ou igual 4,75 (quatro inteiros e setenta e cinco centésimos) vezes ("Índice Financeiro Pré-Resgate"), ou **(b)** Dívida Líquida Máxima

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

Pós-Resgate poderá ser excedido desde que o índice Dívida Líquida/EBITDA seja menor ou igual 4,95 (quatro inteiros e noventa e cinco centésimos) vezes ("Índice Financeiro Pós-Resgate" e, em conjunto com o Índice Financeiro Pré-Resgate, os "Índices Financeiros"). Os Índices Financeiros serão apurados trimestralmente pela Emissora e acompanhados pelo Agente Fiduciário. A realização do resgate do CRI Joinville deverá ser comunicada pela Emissora à Securitizadora, em até 05 (cinco) dias do efetivo resgate.

Para os fins da presente Escritura de Emissão:

"Dívida Líquida" significa, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Almeida Junior, a soma de todos os empréstimos, financiamentos e debêntures de curto e longo prazo, incluindo fianças e avais prestados em benefício de terceiros, menos a soma do total de caixa e equivalentes, caixa restrito e aplicações financeiras;

"EBITDA" significa, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Almeida Junior, o resultado antes das despesas financeiras líquidas, imposto de renda e contribuição social corrente e diferidos, depreciação e amortização, excluindo-se eventuais ganhos ou perdas decorrentes de reavaliação ou vendas de ativos discriminados na rubrica "ganho ou perda com valor justo de propriedades para investimentos".

(xx) constituição de alienação fiduciária sobre as ações da Emissora, Garantidora e Fiadoras, em favor de terceiros, sem que seja oferecida garantia equivalente aos investidores dos CRI.

6.29.4. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos, as obrigações decorrentes das Debêntures, conforme o caso, tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

6.29.5. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos previstos na Cláusula 6.29.3 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Debenturista deverá convocar, no prazo de até 6 (seis) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia geral de Debenturista, conjunta ou individualizada, por série, conforme o caso, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei. Se, na referida assembleia geral de Debenturista, a Debenturista, conforme prévia orientação da Assembleia Especial de Titulares de CRI a ser realizada nos termos previstos do Termo de Securitização, decidir por **não** declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e dos CRI, a Debenturista **não** deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e dos CRI.

6.29.6. Na hipótese de não instalação, em segunda convocação, da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou, caso instalada, de não deliberação pelos Titulares de CRI a respeito da **não** declaração de vencimento antecipado das Debêntures, a Debenturista

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

6.29.7. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora obriga-se a pagar na Conta do Patrimônio Separado o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão. Os pagamentos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures deverão ser realizados pela Emissora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de envio da respectiva notificação pela Debenturista.

6.29.8. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados conforme a ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização. A Emissora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, declarando a Emissora, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

6.29.9. Na hipótese de a Emissora e/ou a Continente e/ou a Garantidora contraírem qualquer dívida em que devam ser observados índices financeiros mais restritivos do que os Índices Financeiros ora dispostos ("Índices Restritivos"), a Emissora passará automaticamente a ser obrigada a respeitar os Índices Financeiros no mesmo patamar dos Índices Restritivos.

6.29.9.1. Na hipótese de que trata esta Cláusula 6.29.9, a Emissora ficará obrigada a notificar a Securitizadora acerca da contratação da dívida com os Índices Restritivos, em até 02 (dois) Dias Úteis, para que celebrem os aditivos aos Documentos da Operação necessários para refletir a referida alteração dos Índices Financeiros, o que independerá da realização de nova assembleia especial de Titulares dos CRI nesse sentido.

6.30. *Publicidade*. Todos os atos e decisões relativos às Debêntures deverão ser

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

comunicados, na forma de aviso, na edição nacional do Jornal de Publicação, com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na rede mundial de computadores da Emissora (www.ri.almeidajunior.com.br), sempre imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado. A Emissora poderá alterar o Jornal de Publicação acima por outro jornal de grande circulação e de edição nacional que seja adotado para suas publicações societárias, mediante comunicação por escrito à Debenturista e ao Agente Fiduciário e publicação, na forma de aviso, nos jornais a serem substituídos.

7 Obrigações Adicionais da Emissora

7.1 Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora e as Fiadoras, conforme aplicável, obrigam-se, ainda, a:

(i) fornecer à Debenturista dentro de, no máximo 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro:

(a) cópia das suas demonstrações financeiras consolidadas relativas ao respectivo exercício social, devidamente auditadas por auditor independente de primeira linha, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações;

(b) cópia das suas demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo trimestre, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações;

(ii) fornecer à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário:

(a) no mesmo prazo do item (i) acima, declaração firmada por representantes legais da Emissora, na forma de seu estatuto social, atestando **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; **(ii)** a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante o Debenturista; e **(iii)** que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora;

(b) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, envio de cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Emissora relacionada **(i)** a qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e/ou **(ii)** a um Evento de Inadimplemento;

(c) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause **(i)** qualquer efeito adverso relevante na situação financeira, operacional, reputacional ou de outra natureza,

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Emissora; e/ou **(ii)** qualquer efeito adverso na capacidade da Emissora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, da Fiança, dos Contratos de Garantia e dos demais Documentos da Operação ("Efeito Adverso Relevante");

(d) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos que venham a ser razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário e/ou pela Debenturista;

(e) do registro dos Documentos da Operação (e de seus eventuais aditamentos), quando aplicável e das Aprovações Societárias nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos e juntas comerciais competentes;

(f) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a Emissão, declaração firmada por representantes legais da Emissora acerca da utilização dos recursos líquidos obtidos com a Emissão nos termos da Cláusula 4 acima, acompanhada dos documentos indicados;

(iii) no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data da Data de Integralização, efetivar o registro da titularidade das Debêntures em nome da Debenturista, mediante apresentação do termo de abertura do livro de registro de debêntures devidamente arquivada perante a JUCESP, e da respectiva página com a anotação do nome da Securitizadora como titular das Debêntures;

(iv) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo, e cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

(v) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo, bem como cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(vi) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão, da Fiança, dos Contratos de Garantia e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas;

(vii) realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures;

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

(viii) convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definido abaixo) para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse do Debenturista;

(ix) comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que solicitada;

(x) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão, nos termos previstos na legislação;

(xi) não praticar qualquer ato em desacordo com o estatuto social e com esta Escritura de Emissão, em especial os que comprometam o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante a Debenturista, observados, quando aplicável, os respectivos prazos de cura;

(xii) em relação à Emissora, às Fiadoras e suas respectivas Controladoras, Controladas, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, funcionários ou eventuais subcontratados (a) não utilizar recursos da Emissora para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (b) não fazer qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo familiares), nacionais ou estrangeiros; (c) não realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como não aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político), a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) não praticar quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) não realizar qualquer pagamento ou ação que viole quaisquer das Leis Anticorrupção (conforme definido abaixo); e (f) não realizar um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como não influenciou nem influenciará o pagamento de qualquer valor indevido;

(xiii) cumprir todas as obrigações principais e acessórias assumidas nos termos desta Escritura de Emissão, inclusive com relação à destinação dos recursos, nos termos da Cláusula 4, observados, quando aplicável, os respectivos prazos de cura;

(xiv) notificar a Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário sobre a emissão de novos

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

endividamentos que tenham Índices Restritivos, pela Emissora e Garantidora em até 15 (quinze) dias, para que sejam observados os Índices Restritivos, nos termos da Cláusula 6.29.9 da presente Escritura de Emissão;

(xv) notificar a Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um Evento de Inadimplemento em até 1 (um) Dia Útil da ciência da sua ocorrência;

(xvi) enviar à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias contatos da primeira Data de Integralização, cópia do livro de registro de debêntures da Emissora registrado na JUCESP e cópia respectiva página com a anotação do nome da Securitizadora como titular das Debêntures;

(xvii) (a) manter o seguro patrimonial e de lucros cessantes cobrindo o período de, pelo menos, 10 (dez) dias, junto a seguradora de primeira linha, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, mantendo em dia o pagamento do prêmio do seguro; (b) obter o endosso da referida apólice em parcela proporcional à Fração Ideal Alienada Fiduciariamente em favor da Securitizadora, indicando a Securitizadora como única beneficiária de eventuais indenizações decorrentes de sinistros na Fração Ideal Alienada Fiduciariamente; e (c) apresentar à Securitizadora a comprovação do referido endosso (x) em até 30 (trinta) Dias Úteis após a celebração do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel; e (y) em até 10 (dez) Dias Úteis contados de cada renovação da respectiva apólice;

(xviii) semestralmente, enviar à Securitizadora o relatório gerencial do Imóvel Garantia nos termos do Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

(xix) notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;

(xx) utilizar os recursos decorrentes desta Emissão exclusivamente em atividades lícitas e em conformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades, observada a destinação de recursos específica prevista nesta Escritura de Emissão;

(xxi) cumprir integralmente, pela Emissora, pelas Fiadoras e suas Controladas, por toda a vigência desta Escritura de Emissão, a Legislação Socioambiental e a Legislação de Proteção Social, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças etc.) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando à Debenturista, sempre que por este solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas nesta Cláusula, obrigando-se ainda a (i) monitorar

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

suas atividades de forma a identificar e mitigar impactos sociais e ambientais; (ii) manter em situação regular suas obrigações junto aos órgãos de meio ambiente; e (iii) não utilizar os valores objeto desta Escritura de Emissão em atividades que impliquem na violação da Legislação Socioambiental e/ou da Legislação de Proteção Social;

(xxii) envidar os melhores esforços para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil (exceto na condição de menor aprendiz) ou análogo ao escravo, se possível mediante condição contratual específica, sendo certo que a ausência de cláusula nesse sentido em qualquer contrato celebrado pela Emissora não será considerada descumprimento da presente Cláusula;

(xxiii) comunicar imediatamente à Debenturista sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil (exceto na condição de menor aprendiz), bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento;

(xxiv) não utilizar os recursos decorrentes da presente Emissão em desacordo com as finalidades previstas nesta Escritura de Emissão;

(xxv) manter a Debenturista indene contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas à saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarci-lo de quaisquer quantias que venha a desembolsar em função de condenações ou autuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes deste título;

(xxvi) monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da emissão das Debêntures;

(xxvii) contratar e manter contratada, às suas expensas, pelo menos uma agência de classificação de risco, a ser escolhida entre a Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou a Moody's, para realizar a classificação de risco (rating) da emissão dos CRI, devendo, ainda, com relação a pelo menos uma agência de classificação de risco, (a) atualizar a classificação de risco (rating) da emissão dos CRI anualmente, a partir da data do respectivo relatório, até a data de vencimento dos CRI; (b) divulgar anualmente e permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco; e (c) entregar ao Agente Fiduciário e à Debenturista os relatórios de classificação de risco preparados pela agência de classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de sua veiculação; e (d) comunicar, na mesma data, ao Agente Fiduciário e à Debenturista qualquer alteração da classificação de risco;

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

observado que, caso a agência de classificação de risco contratada cesse suas atividades no Brasil, tenha seu registro ou reconhecimento, perante a CVM, para atuação como agência de classificação de risco, cancelado, ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir tal classificação de risco, a Emissora deverá (i) contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação dos titulares de CRI, bastando notificar a Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou a Moody's; ou (ii) caso a agência de classificação de risco não esteja entre as indicadas no item (i) acima, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, notificar a Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário para que seja convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI para que estes definam a agência de classificação de risco substituta;

(xxviii) cumprir com todos os requisitos e normativos aplicáveis para operações de captação de recursos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, com lastro em título de dívida, inclusive aqueles previstos na Resolução CMN 5.118;

(xxix) celebrar o contrato de banco depositário, o qual a Conta Vinculada estará sujeita nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, com o Banco Santander (Brasil) S.A.;

(xxx) constituir a Fiança 6.10.1. acima;

(xxxi) constituir a Alienação Fiduciária de Imóvel nos termos da Cláusula 6.10.2. acima;

(xxxii) constituir a Cessão Fiduciária de Recebíveis nos termos da Cláusula 6.10.3 acima;

(xxxiii) contratar e manter contratado laudo de avaliação do Imóvel Garantia anualmente até o prazo final dos CRI, nos termos da Cláusula 6.10.2. acima, por qualquer das Empresas Especializadas. Para fins do disposto na presente Escritura de Emissão, entende-se por "Empresa Especializada" qualquer das seguintes empresas: (i) CBRE Serviços do Brasil Ltda.; (ii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., (iii) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.; e (iv) Jones Lang LaSalle (JLL) ou (v) qualquer outra entidade, caso aprovado pela Securitizadora, conforme orientação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral de titulares de CRI; e

(xxxiv) concluir, em até 5 (cinco) Dias Úteis, prorrogável em 1 (um) Dia Útil em caso de falhas operacionais, contados da primeira data de integralização dos CRI, (a) o resgate da totalidade dos certificados de recebíveis imobiliários da 246ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A. ("True Securitizadora"), 247ª série da 1ª emissão da True Securitizadora e da 248ª emissão da True Securitizadora; e (b) a recomposição de caixa para usos ordinários da Fiadora.

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

8 Assembleia Geral de Debenturista

8.1 A Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações e aplicando-se, no que couber, o disposto na Resolução CVM n.°81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 81"), a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Debenturista.

8.2 Após a Emissão dos CRI, somente após orientação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso **(i)** a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada; ou **(ii)** ainda que instalada a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, de modo a não exercer o direito com relação às respectivas Debêntures, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos respectivos titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

8.3 As assembleias gerais de Debenturista poderão ser convocadas pela Emissora ou pela própria Debenturista.

8.4 A convocação da assembleia geral de Debenturista, conjunta ou individualizada por série, conforme aplicável, deverá ser realizada nos termos da Cláusula 8.3 acima, respeitadas as regras relacionadas à publicação de edital de convocação de assembleias gerais constante da Lei das Sociedades por Ações, da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 81, qual seja, no prazo de 21 (vinte e um) dias a contar da referida publicação, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias, em segunda convocação, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão. Fica dispensada a convocação no caso da presença da Debenturista.

8.5 As assembleias gerais de Debenturista instalar-se-ão com a presença da Debenturista.

8.6 A presidência das assembleias gerais de Debenturista caberá à Debenturista.

8.7 Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturista, a cada uma das Debêntures em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de Debenturista dependerão de aprovação da Debenturista, observado o disposto na Cláusula 8.2 acima.

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

8.8 As deliberações tomadas pela Debenturista, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Emissora.

8.9 Aplica-se às assembleias gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

9. Declarações da Emissora

9.1 A Emissora e as Fiadoras, conforme aplicável, neste ato, declaram, individualmente, que:

(i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão, da Fiança e dos Contratos de Garantia e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à realização da Emissão, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iii) os representantes legais da Emissora que assinam esta Escritura de Emissão, os Contratos de Garantia e os demais Documentos da Operação têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com o estatuto social da Emissora;

(iv) esta Escritura de Emissão, a Fiança, os Contratos de Garantia e os demais Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão, a Fiança, os Contratos de Garantia e os demais Documentos da Operação e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e a realização da Emissão (a) não infringem o estatuto social da Emissora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte; (c) não resultarão em (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Emissora; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus respectivos ativos esteja

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

sujeito; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;

(vi) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;

(vii) têm plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;

(viii) os documentos e informações fornecidos à Debenturista são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures;

(ix) a Emissora e as Fiadoras estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, inclusive com o disposto na Legislação Socioambiental e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam igualmente relevantes para a execução de suas atividades, exceto por aqueles **(i)** cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante, **(ii)** que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e para os quais tenha sido obtido efeito suspensivo, e está adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;

(x) a Emissora e as Fiadoras estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, inclusive com o disposto na Legislação de Proteção Social e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam igualmente relevantes para a execução de suas atividades;

(xi) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo, e cujo descumprimento não posso resultar em um Efeito Adverso Relevante;

(xii) possui válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

exercício de suas atividades, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo, e cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xiii) possui justo título de todos os seus bens, exceto por aquelas cuja ausência não tenha um Efeito Adverso Relevante;

(xiv) desconhece (a) descumprimento de qualquer disposição legal, contratual ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste item, (i) que possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão;

(xv) é parte qualificada e foi devidamente assessorada na celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, estando de pleno acordo com os termos aqui e ali contidos;

(xvi) a Emissora e as Fiadoras cumprem e fazem com que suas Controladoras, Controladas, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, funcionários ou eventuais subcontratados cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846 de 1 de agosto de 2013, conforme alterada, do *Foreign Corrupt Practices Act* (*FCPA*), da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e* do *UK Bribery Act* (*UKBA*), Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada pela Lei n.º 12.683, de 9 de julho de 2012, conforme em vigor, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção ("Leis Anticorrupção"), na medida em que: **(i)** mantém políticas próprias para estabelecer procedimentos de verificação de conformidade com as Leis Anticorrupção; **(ii)** conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; **(iii)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais, procuradores e eventuais subcontratados, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; **(iv)** adotam as diligências apropriadas para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e **(v)** caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Debenturista;

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

(xvii) **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção, antilavagem 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)** não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e **(iv)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação anticorrupção e antilavagem aplicáveis;

(xviii) **(i)** cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis; **(ii)** cumpre de forma regular e integral todas as normas e leis trabalhistas e relativas a saúde e segurança do trabalho; **(iii)** não se utiliza de trabalho infantil (exceto na condição de jovem aprendiz) ou análogo a escravo; **(iv)** não existem, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil (exceto na condição de jovem aprendiz); e **(v)** que a falsidade de qualquer das declarações prestadas nesta Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia ou o descumprimento de quaisquer das obrigações previstas nesta Cláusula permitirá que a Debenturista considere as obrigações assumidas pela Emissora antecipadamente vencidas;

(xix) a Emissora, as Fiadoras e a Garantidora estão aptas a figurar como devedora e/ou garantidoras 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, das Fiadoras e Garantidora, o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de suas receitas consolidadas, apuradas com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Emissora, Fiadoras e Garantidora; (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

(xx) é legítima proprietária do Imóvel Garantia.

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

9.2 Sem prejuízo do disposto na cláusula acima, a Emissora obriga-se a notificar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomarem conhecimento, a Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário, caso qualquer das declarações prestadas nos termos da cláusula acima seja falsa e/ou incorreta na data em que foi prestada.

9.3 A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas necessárias (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas deste dos Documentos da Operação. Para se evitar quaisquer dúvidas, as obrigações de indenização da Emissora nos termos desta Cláusula não incluem: **(i)** despesas ou custos incorridos pela Debenturista em virtude de, ou relativas a, quaisquer outras de suas operações de securitização por esta última realizadas, desde que a Emissora e/ou Garantidora não sejam Partes; ou **(ii)** danos indiretos e/ou lucros cessantes.

9.4 Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar a Devedora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Securitizadora, conforme o caso, e ao valor da taxa de administração dos últimos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano recebidos pela Securitizadora.

10. Despesas

10.1 Correrão por conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) mantido às expensas da Emissora todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão 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 do escriturador dos CRI e do banco liquidante dos CRI, do auditor independente registrado na CVM, da(s) agência(s) de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e à Operação de Securitização, sendo certo que as Despesas em valor individual igual ou superior a R$10.000,00 (dez mil reais) deverão ser previamente aprovadas pela Emissora, exceto em caso de Evento de Inadimplemento Automático.

10.2 Sem prejuízo do disposto nesta Escritura de Emissão, as despesas abaixo listadas, sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.1 acima (em conjunto, "Despesas") serão arcadas

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

da seguinte forma: **(i)** os valores referentes às despesas iniciais da oferta dos CRI listadas na tabela constante do Anexo III ("Despesas *Flat*") serão retidos pela Debenturista quando do pagamento do preço de integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Debenturista, na qualidade de securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido) ("Despesas Recorrentes"), observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas, por recursos do Patrimônio Separado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização):

(a) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(i) pela emissão dos CRI, conforme valor descrito no Anexo III à esta Escritura de Emissão, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;

(ii) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valor descrito no Anexo III à esta Escritura de Emissão, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito da alínea (ii) acima será atualizado 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 partir da primeira data de pagamento; e

(iv) o valor devido no âmbito na alínea (ii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(b) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

(i) será devida, pela prestação de serviços de registro das CCIs na B3: parcela única de implantação conforme descrita no Anexo III, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura da presente Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(ii) será devida, pela prestação de serviços de custódia, parcelas anuais, conforme descritas no Anexo III, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(iii) as parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;

(iv) as parcelas citadas no item "(b)" acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(v) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(vi) em caso de inadimplemento, pela Securitizadora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, à: **(i)** não pagamento do lastro, sendo necessários esforços de cobrança; **(ii)** de necessidade de realização de assembleia; **(iii)** elaboração ou análise de aditamentos aos documentos da Operação; inclusão de lastro ou **(iv)** integralizações adicionais após a primeira, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas";

(vii) 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 Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora 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 de CRI;

(viii) os valores devidos à Instituição Custodiante poderão ser faturados por qualquer

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a **OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, inscrita no CNPJ n.º 02.150.453/0002-00; e

(ix) a remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com 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 de CRI.

(c) remuneração do Agente Fiduciário, nos termos das Cláusulas 19.4 e seguintes do Termo de Securitização;

(d) remuneração do escriturador dos CRI e do banco liquidante dos CRI, nos seguintes termos:

(i) a remuneração do escriturador dos CRI e do banco liquidante dos CRI conforme valor descrito no Anexo III à esta Escritura de Emissão, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

(e) remuneração do auditor independente e do contador do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:

(i) pela auditoria do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valor descrito no Anexo III à esta Escritura de Emissão, devendo ser paga em parcelas trimestrais, até o resgate total dos CRI;

(ii) pela contabilização do Patrimônio Separado dos CRI conforme valor descrito no Anexo III à esta Escritura de Emissão, devendo ser paga em parcelas anuais, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será atualizado 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 partir da primeira data de pagamento;

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

(iv) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente do Patrimônio Separado e do contador do Patrimônio Separado dos CRI, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(v) a remuneração do auditor independente do Patrimônio Separado dos CRI e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe;

(f) taxas e registros na B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:

(i) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(ii) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(iii) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(iv) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3; e

(v) ANBIMA: taxa para registro de valores mobiliários distribuídos conforme Resolução CVM 160 correspondente a alíquota de 0,004177% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R$14.915,00 (quatorze mil e novecentos e quinze reais) e o valor máximo de R$104.415,00 (cento e quatro mil e quatrocentos e quinze reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA;

(g) as taxas e os valores informados nos itens de (i) a (v) da Cláusula 10.2(f) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades;

(h) todas as despesas com Assembleia Especial de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da Assembleia Especial, se for o caso;

(i) despesas extraordinárias:

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

1) será devida à Securitizadora uma remuneração extraordinária calculada com base nas horas efetivamente incorridas de trabalho dedicado, no valor de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, exclusivamente em caso de (i) não pagamento do lastro, sendo necessários esforços de cobrança; (ii) de necessidade de realização de assembleia; (iii) elaboração ou análise de aditamentos aos Documentos da Operação; ou (iv) esforços adicionais de liquidação, quando houver a realização de oferta continuada ou liquidação em prazo superior a 1 (um) dia útil;

2) o valor devido no âmbito da alínea (i) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

3) sem prejuízo do previsto na alínea (i) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora; e

4) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas **(i)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência *covenants* operacionais ou financeiros; **(ii)** ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de Assembleias Especiais; **(iii)** garantias e **(iv)** ao resgate antecipado dos CRI;

(j) demais custos, nos seguintes termos:

1) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI desde que indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários e devidamente comprovadas, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

2) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à emissão dos CRI;

3) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

4) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

5) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares de CRI;

6) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI, se o caso;

7) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou nesta Escritura de Emissão;

8) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado dos CRI;

9) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI; e

10) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item.

10.3 Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as Despesas previstas nesta cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

10.3.1 Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Emissora.

10.3.2 Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Emissora, serão retidas do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

10.3.3 A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

10.3.4 Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Emissora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

10.3.5 Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Emissora.

10.4 *Fundo de Despesas.*

10.4.1 A Debenturista descontará do preço de integralização das Debêntures um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente a R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente ao valor de R$ 70.000,00 (setenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI, a serem verificados pela Securitizadora até o dia 10 (dez) de cada mês, ou próximo Dia útil caso este não seja.

10.4.2 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.

10.4.3 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 enviar notificação neste sentido para a Emissora, solicitando a sua recomposição, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures. Nos termos desta Escritura de Emissão, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores, com

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

recursos próprios, necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

10.4.4 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 com os demais recursos integrantes do patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pela (i) totalidade dos valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários e das Garantias; (ii) a Conta do Patrimônio Separado, as Contas Vinculadas e todos os valores que nelas venham a ser depositados, 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 dos CRI ("Créditos do Patrimônio Separado"), em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão ("Patrimônio Separado dos CRI").

10.4.5 As Despesas pagas pela Debenturista, com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, serão reembolsadas pela Emissora à Debenturista no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Debenturista, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

10.4.6 Caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Emissora, ou somente se **(i)** a Emissora não efetuar tal pagamento, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, a Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que os titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para este fim.

10.4.7 Em nenhuma hipótese a Debenturista arcará as despesas com recursos próprios.

10.4.8 Os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, convocada com este fim, nos termos da Cláusula 20.8 do Termo de Securitização, deliberarão sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, terão 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

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

10.4.9 Caso qualquer um dos titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Debenturista estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Debenturista com estas despesas.

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

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

10.4.12 Para fins desta Escritura de Emissão, "Aplicações Financeiras Permitidas" significam as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes da Conta do Patrimônio Separado a título de Fundo de Despesa, e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, quais sejam, investimentos em: **(i)** instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, tais como títulos públicos federais, **(ii)** operações compromissadas de baixo risco e liquidez diária com lastro em títulos públicos federais.

10. Comunicações

10.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

pelo remetente), devendo o respectivo original ser enviado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de envio da respectiva comunicação realizada por fac-símile ou correio eletrônico. A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

(i) para a Emissora:

Nações Shopping Participações S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano
CEP 01452-000 São Paulo, SP
At.: Depto. Jurídico, Camila Angeloni de Almeida Ferreira e Jaimes Bento de Almeida Junior
Telefone: + 55 (11) 3707-3336 / (11) 3707-3333
Correio Eletrônico: juridico@almeidajunior.com.br; Camila.almeida@almeidajunior.com.br e jaimes@almeidajunior.com.br

(ii) para as Fiadoras e Garantidora:

GC Participações S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano
CEP 01452-000 São Paulo, SP
At.: Depto. Jurídico, Camila Angeloni de Almeida Ferreira e Jaimes Bento de Almeida Junior
Telefone: + 55 (11) 3707-3336 / (11) 3707-3333
Correio Eletrônico: juridico@almeidajunior.com.br; Camila.almeida@almeidajunior.com.br e jaimes@almeidajunior.com.br

Almeida Junior Shopping Centers S.A.,
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano
CEP 01452-000 São Paulo, SP
At.: Depto. Jurídico, Camila Angeloni de Almeida Ferreira e Jaimes Bento de Almeida Junior
Telefone: + 55 (11) 3707-3336 / (11) 3707-3333
Correio Eletrônico: juridico@almeidajunior.com.br; Camila.almeida@almeidajunior.com.br e jaimes@almeidajunior.com.br

Blumenau Norte Shopping Participações S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano
CEP 01452-000 São Paulo, SP
At.: Depto. Jurídico, Camila Angeloni de Almeida Ferreira e Jaimes Bento de Almeida Junior
Telefone: + 55 (11) 3707-3336 / (11) 3707-3333
Correio Eletrônico: juridico@almeidajunior.com.br; Camila.almeida@almeidajunior.com.br e jaimes@almeidajunior.com.br

(iii) para a Debenturista:

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

Opea Securitizadora S.A.
Rua Girassol, nº 555 – Torre C – Vila Madalena
CEP 05433-001 - São Paulo, SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: + 55 (11) 4270-0130
Correio Eletrônico: securitizadora@opea.com.br / manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br

(iv) <u>para o Agente Fiduciário</u>:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Américas, 3434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca
CEP 22640-102, Rio de Janeiro – RJ
At.: Antonio Amaro / Maria Carolina Abrantes
Telefone: (21) 3514-0000
Correio Eletrônico: af.controles@oliveiratrust.com.br)

10.2 As comunicações enviadas nas formas previstas nesta Escritura de Emissão serão consideradas plenamente eficazes se entregues e comprovadamente recebidos a empregado, preposto ou representante das Partes.

10.3 A mudança, de dados pelas Partes deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da alteração, servindo como comunicado o envio de fato relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

11. <u>Disposições Gerais</u>

11.1 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

11.2 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.

11.3 Fica desde já dispensada a realização de assembleia geral de Debenturista e Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre: **(i)** a 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)** a substituição de direitos creditórios pela Securitizadora, **(iii)** a revolvência de direitos creditórios, da Debenturista, **(iv)** a

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

necessidade de atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; **(v)** a redução da remuneração dos prestadores de serviços descritos nesta Escritura de Emissão, **(vi)** a correção de erro formal, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração e no fluxo de pagamentos das Debêntures; e **(vii)** decorrentes de modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (vi) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Debenturista ou aos titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures e dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Debenturista ou os titulares de CRI.

11.4 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

11.5 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

11.6 Esta Escritura de Emissão e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 do 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 e se submetem 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.

11.7 A Emissora autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário a divulgarem todos dados e informações desta Escritura de Emissão, incluindo a cópia das demonstrações financeiras, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pela Emissora nos termos da Cláusula 7.1 (i) acima.

11.8 *Assinatura Digital*. As Partes assinam esta Escritura de Emissão 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.

11.9 Esta Escritura de Emissão 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.

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente esta Escritura de Emissão 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 na presente Escritura de Emissão poderão ser 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, §1º, da Medida Provisória n.º 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.

12. Lei de Regência

12.1 Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

13. Foro

13.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

Estando assim, certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e seus sucessores, celebram a Escritura de Emissão eletronicamente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

São Paulo, 21 de novembro de 2025.

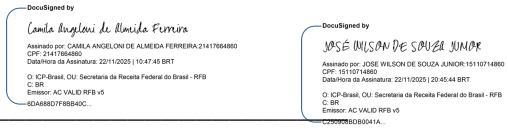
(*restante da página intencionalmente deixado em branco*)

(páginas de assinaturas a seguir)

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

(*Página de Assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada da Nações Shopping Participações S.A.*)

Nações Shopping Participações S.A.



Nome:
Cargo:

Opea Securitizadora S.A.

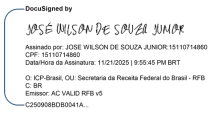


Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

Almeida Junior Shopping Centers S.A.



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

GC Participações S.A.



Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

ANEXO I
MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

Nações Shopping Participações S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 12.423.925/0001-24, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.544.731, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, em cumprimento ao disposto na Cláusula Quarta do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Nações Shopping Participações S.A.*" ("Escritura de Emissão") celebrada entre a Companhia e a **Opea Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM, sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), por meio do qual foram emitidas debêntures que lastreiam a 301ª (trecentésima primeira) emissão, em série única, de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da integralização das debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão, foram utilizados, até a presente 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:

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

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

Total destinado no semestre	R$ [●]
Valor total desembolsado à Devedora	R$ [●]
Saldo a destinar	R$ [●]
Valor Total da Oferta	R$ [●]

Nações Shopping Participações S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

ANEXO II

MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Boletim de Subscrição das Debêntures da 2ª *(Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Nações Shopping Participações S.A.*

Emissora **Nações Shopping Participações S.A.**	CNPJ 20.540.181/0001-56

Logradouro Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 16º andar, conj. 1604, Edifício Plaza Iguatemi	Bairro Jardim Paulistano

CEP	Cidade	Estado
01.452-000	São Paulo	São Paulo

Características:
2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da *GC Participações S.A.* ("Debêntures", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), cujas características estão definidas no " *Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Nações Shopping Participações S.A."*, datado de 21 de novembro de 2025 ("Escritura de Emissão"). A Emissão foi aprovada pela assembleia geral extraordinária da Emissora realizada em 19 de novembro de 2025, a qual foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o n.º [=], em [=] de [=] de 2025 ("Aprovação Societária da Emissora"). A Emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização para constituição de lastro para os certificados de recebíveis imobiliários da 539ª (quingentésima trigésima nona), em 02 (duas) séries, da Securitizadora ("CRI"). Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, sob rito de registro automático, sem análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, destinada aos investidores profissionais e qualificados, conforme definidos, respectivamente, nos artigos 11 e 12 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, em regime de garantia firme de colocação, conforme detalhado nos documentos representativos da operação de securitização, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução da CVM n.º 160, de 1 de julho de 2022, conforme em vigor, da Resolução da CVM n.º 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

fevereiro de 2024, e demais leis e regulamentações aplicáveis, sendo os investidores que subscrevam e integralizem os CRI no âmbito da Oferta, os "Titulares de CRI".

As Debêntures serão integralizadas, no ato da subscrição, à vista, na primeira data de integralização, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização"), sendo certo que os investidores dos CRI poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o preço de integralização das Debêntures será o Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada na forma da Cláusula 6.16.2 desta Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização.

Debêntures		
Quantidade de Debêntures	Valor Nominal Unitário (R$)	Valor Total Subscrito de Debêntures (R$)
[=]	R$ 1.000,00	R$[=]

Forma de Pagamento, Subscrição e Integralização
Em conta corrente n.º [=] Agência n.º [=] do [=] Moeda corrente nacional.

CONDIÇÕES PRECEDENTES

A integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

(i) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e obtenção de aprovações necessárias para tanto, bem como à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;

(ii) arquivamento da Aprovação Societária da Emissora na JUCESP;

(iii) efetiva subscrição e integralização da totalidade dos CRI;

(iv) não imposição de exigências pela B3, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível;

(v) não seja verificado qualquer Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura de Emissão;

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

(vi) 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 e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação; **(vii)** recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelo assessor legal da Emissora, atestando 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 necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas; e **(viii)** sejam atendidas todas as condições precedentes do Contrato de Distribuição.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição de Debêntures, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão. São Paulo, [=] de [=] de 2025. Subscritor	CNPJ
Opea Securitizadora S.A. _____ Nome: Cargo:	02.773.542/0001-22

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

ANEXO III
TABELA DE DESPESAS

Despesas *Flat*

Despesas *Flat*	Premissa	Valor Líquido	*Gross-Up*	Valor Bruto	Prestador
Comissão de Coordenação e Estruturação *	Flat	R$ 390.000,00	9,65%	R$ 431.654,68	Banco BV
Comissão de Distribuição *	Flat	R$ 4.302.000,00	9,65%	R$ 4.761.483,12	Banco BV
Prêmio de Garantia Firme*	Flat	R$ 390.000,00	9,65%	R$ 431.654,68	Banco BV
Taxa de Emissão	Flat	R$ 20.000,00	11,15%	R$ 22.509,85	Opea
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Mensal	R$ 6.000,00	11,15%	R$ 6.752,95	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	R$ 392,00	0,00%	R$ 392,00	Opea
Classificação de Risco	Flat	R$ 50.000,00	14,25%	R$ 58.309,04	Fitch
Assessor Legal Devedora	Flat	R$ 100.000,00	0,00%	R$ 100.000,00	Arap, Nishi & Uyeda
Assessor Legal da Oferta	Flat	R$ 175.000,00	0,00%	R$ 175.000,00	Machado Meyer
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Anual	R$ 14.000,00	16,33%	R$ 16.732,40	Oliveira Trust
Agente Fiduciário - Implantação	Anual	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86	Oliveira Trust
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Anual	R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82	Oliveira Trust
Registro do Lastro	Flat	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52	Oliveira Trust
Liquidante - Primeira Parcela e Escriturador Primeira Parcela	Mensal	R$ 600,00	14,25%	R$ 699,71	Opea SCD
Banco Depositário	Flat	R$ 8.000,00	R$ 0,00	R$ 8.000,00	Santander
Auditor Independente	Flat	R$ 569.000,00	14,25%	R$ 663.556,85	EY
Gráfica	Flat	R$ 3.500,00	R$ 0,00	R$ 3.500,00	Luz
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 62.250,00	0,00%	R$ 62.250,00	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R$ 2.600,00	0,00%	R$ 2.600,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R$ 1.000,00	0,00%	R$ 1.000,00	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	R$ 9.919,00	0,00%	R$ 9.919,00	ANBIMA
Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	Flat	R$ 2.830,00	0,00%	R$ 2.830,00	ANBIMA

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

Taxa de Fiscalização**	Flat	R$ 78.000,00	0,00%	R$ 78.000,00	CVM
Total				**R$ 6.855.341,48**	

**poderá sofrer ajustes após a conclusão do Bookbuilding, a depender da série e/ou volume definidos por série e o prazo médio*

***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$ 6.000,00	11,15%	R$ 6.752,95	Opea
Agente Fiduciário - Verificação de Destinação de Recursos	Semestral	R$ 1.200,00	12,15%	R$ 1.365,96	Oliveira Trust
Agente Fiduciário	Anual	R$ 14.000,00	12,15%	R$ 15.936,25	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82	Oliveira Trust
Liquidante e Escriturador	Mensal	R$ 600,00	14,25%	R$ 699,71	Opea SCD
Banco Depositário	Mensal	R$ 8.000,00	R$ 0,00	R$ 8.000,00	Santander
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton
Classificação de Risco*	Anual	R$ 30.000,00	14,25%	R$ 34.985,42	Fitch
Contabilidade	Mensal	R$ 260,00	0,00%	R$ 260,00	Link
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 1.872,00	0,00%	R$ 1.872,00	B3
Total				**R$ 79.902,13**	

** Após o primeiro ano, o valor será de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a partir do segundo ano (inclusive).*

Despesas Recorrentes Anualizadas	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Anual	R$ 72.000,00	11,15%	R$ 81.035,45	Opea
Agente Fiduciário - Verificação de Destinação de Recursos	Anual	R$ 2.400,00	12,15%	R$ 2.731,93	Oliveira Trust

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

Agente Fiduciário	Anual	R$ 14.000,00	12,15%	R$ 15.936,25	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82	Oliveira Trust
Liquidante e Escriturador	Anual	R$ 7.200,00	14,25%	R$ 8.396,50	Opea SCD
Banco Depositário	Anual	R$ 96.000,00	0,00%	R$ 96.000,00	Santander
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton
Classificação de Risco*	Anual	R$ 30.000,00	14,25%	R$ 34.985,42	Fitch
Contabilidade	Anual	R$ 3.120,00	0,00%	R$ 3.120,00	Link
B3: Custódia do Lastro	Anual	R$ 22.464,00	0,00%	R$ 22.464,00	B3
Total				**R$ 274.699,39**	

** Após o primeiro ano, o valor será de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a partir do segundo ano (inclusive).*

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

ANEXO IV

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES

1ª Série - Cronograma de Pagamentos Debêntures

1ª Série - Debêntures				
Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Tai
1	15/01/26	Sim	Não	-
2	18/02/26	Sim	Não	-
3	16/03/26	Sim	Não	-
4	15/04/26	Sim	Não	-
5	15/05/26	Sim	Não	-
6	15/06/26	Sim	Não	-
7	15/07/26	Sim	Não	-
8	17/08/26	Sim	Não	-
9	15/09/26	Sim	Não	-
10	15/10/26	Sim	Não	-
11	16/11/26	Sim	Não	-
12	15/12/26	Sim	Não	-
13	15/01/27	Sim	Não	-
14	15/02/27	Sim	Não	-
15	15/03/27	Sim	Não	-
16	15/04/27	Sim	Não	-
17	17/05/27	Sim	Não	-
18	15/06/27	Sim	Não	-
19	15/07/27	Sim	Não	-
20	16/08/27	Sim	Não	-
21	15/09/27	Sim	Não	-
22	15/10/27	Sim	Não	-
23	16/11/27	Sim	Não	-
24	15/12/27	Sim	Não	-
25	17/01/28	Sim	Não	-
26	15/02/28	Sim	Não	-
27	15/03/28	Sim	Não	-
28	17/04/28	Sim	Não	-
29	15/05/28	Sim	Não	-
30	16/06/28	Sim	Não	-
31	17/07/28	Sim	Não	-
32	15/08/28	Sim	Não	-
33	15/09/28	Sim	Não	-
34	16/10/28	Sim	Não	-
35	16/11/28	Sim	Não	-
36	15/12/28	Sim	Não	-
37	15/01/29	Sim	Não	-
38	15/02/29	Sim	Não	-
39	15/03/29	Sim	Não	-
40	16/04/29	Sim	Não	-
41	15/05/29	Sim	Não	-
42	15/06/29	Sim	Não	-
43	16/07/29	Sim	Não	-
44	15/08/29	Sim	Não	-
45	17/09/29	Sim	Não	-
46	15/10/29	Sim	Não	-
47	16/11/29	Sim	Não	-

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

48	17/12/29	Sim	Sim	20,0000%
49	15/01/30	Sim	Não	-
50	15/02/30	Sim	Não	-
51	15/03/30	Sim	Não	-
52	15/04/30	Sim	Não	-
53	15/05/30	Sim	Não	-
54	17/06/30	Sim	Sim	25,0000%
55	15/07/30	Sim	Não	-
56	15/08/30	Sim	Não	-
57	16/09/30	Sim	Não	-
58	15/10/30	Sim	Não	-
59	18/11/30	Sim	Não	-
60	16/12/30	Sim	Sim	33,3333%
61	15/01/31	Sim	Não	-
62	17/02/31	Sim	Não	-
63	17/03/31	Sim	Não	-
64	15/04/31	Sim	Não	-
65	15/05/31	Sim	Não	-
66	16/06/31	Sim	Sim	50,0000%
67	15/07/31	Sim	Não	-
68	15/08/31	Sim	Não	-
69	15/09/31	Sim	Não	-
70	15/10/31	Sim	Não	-
71	17/11/31	Sim	Não	-
72	Data de Vencimento	Sim	Sim	100,0000%

2ª Série - Cronograma de Pagamentos Debêntures

2ª Série - Debêntures				
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Tai**
1	15/01/26	Sim	Sim	0,2466%
2	18/02/26	Sim	Sim	0,2466%
3	16/03/26	Sim	Sim	0,2466%
4	15/04/26	Sim	Sim	0,2466%
5	15/05/26	Sim	Sim	0,2466%
6	15/06/26	Sim	Sim	0,2466%
7	15/07/26	Sim	Sim	0,2466%
8	17/08/26	Sim	Sim	0,2466%
9	15/09/26	Sim	Sim	0,2466%
10	15/10/26	Sim	Sim	0,2466%
11	16/11/26	Sim	Sim	0,2466%
12	15/12/26	Sim	Sim	0,2466%
13	15/01/27	Sim	Sim	0,2466%
14	15/02/27	Sim	Sim	0,2466%
15	15/03/27	Sim	Sim	0,2466%
16	15/04/27	Sim	Sim	0,2466%
17	17/05/27	Sim	Sim	0,2466%

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

18	15/06/27	Sim	Sim	0,2466%
19	15/07/27	Sim	Sim	0,2466%
20	16/08/27	Sim	Sim	0,2466%
21	15/09/27	Sim	Sim	0,2466%
22	15/10/27	Sim	Sim	0,2466%
23	16/11/27	Sim	Sim	0,2466%
24	15/12/27	Sim	Sim	0,2466%
25	17/01/28	Sim	Sim	0,2466%
26	15/02/28	Sim	Sim	0,2466%
27	15/03/28	Sim	Sim	0,2466%
28	17/04/28	Sim	Sim	0,2466%
29	15/05/28	Sim	Sim	0,2466%
30	16/06/28	Sim	Sim	0,2466%
31	17/07/28	Sim	Sim	0,2466%
32	15/08/28	Sim	Sim	0,2466%
33	15/09/28	Sim	Sim	0,2466%
34	16/10/28	Sim	Sim	0,2466%
35	16/11/28	Sim	Sim	0,2466%
36	15/12/28	Sim	Sim	0,2466%
37	15/01/29	Sim	Sim	0,2466%
38	15/02/29	Sim	Sim	0,2466%
39	15/03/29	Sim	Sim	0,2466%
40	16/04/29	Sim	Sim	0,2466%
41	15/05/29	Sim	Sim	0,2466%
42	15/06/29	Sim	Sim	0,2466%
43	16/07/29	Sim	Sim	0,2466%
44	15/08/29	Sim	Sim	0,2466%
45	17/09/29	Sim	Sim	0,2466%
46	15/10/29	Sim	Sim	0,2466%
47	16/11/29	Sim	Sim	0,2466%
48	17/12/29	Sim	Sim	0,2466%
49	15/01/30	Sim	Sim	0,2466%
50	15/02/30	Sim	Sim	0,2466%
51	15/03/30	Sim	Sim	0,2466%
52	15/04/30	Sim	Sim	0,2466%
53	15/05/30	Sim	Sim	0,2466%
54	17/06/30	Sim	Sim	0,2466%
55	15/07/30	Sim	Sim	0,2466%
56	15/08/30	Sim	Sim	0,2466%
57	16/09/30	Sim	Sim	0,2466%
58	15/10/30	Sim	Sim	0,2466%
59	18/11/30	Sim	Sim	0,2466%
60	16/12/30	Sim	Sim	0,2466%
61	15/01/31	Sim	Sim	0,2466%
62	17/02/31	Sim	Sim	0,2466%
63	17/03/31	Sim	Sim	0,2466%
64	15/04/31	Sim	Sim	0,2466%
65	15/05/31	Sim	Sim	0,2466%
66	16/06/31	Sim	Sim	0,2466%
67	15/07/31	Sim	Sim	0,2466%
68	15/08/31	Sim	Sim	0,2466%
69	15/09/31	Sim	Sim	0,2466%
70	15/10/31	Sim	Sim	0,2466%

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

71	17/11/31	Sim	Sim	0,2466%
72	15/12/31	Sim	Sim	0,2466%
73	15/01/32	Sim	Sim	0,2466%
74	16/02/32	Sim	Sim	0,2466%
75	15/03/32	Sim	Sim	0,2466%
76	15/04/32	Sim	Sim	0,2466%
77	17/05/32	Sim	Sim	0,2466%
78	15/06/32	Sim	Sim	0,2466%
79	15/07/32	Sim	Sim	0,2466%
80	16/08/32	Sim	Sim	0,2466%
81	15/09/32	Sim	Sim	0,2466%
82	15/10/32	Sim	Sim	0,2466%
83	16/11/32	Sim	Sim	0,2466%
84	15/12/32	Sim	Sim	0,2466%
85	17/01/33	Sim	Sim	0,2466%
86	15/02/33	Sim	Sim	0,2466%
87	15/03/33	Sim	Sim	0,2466%
88	18/04/33	Sim	Sim	0,2466%
89	16/05/33	Sim	Sim	0,2466%
90	15/06/33	Sim	Sim	0,2466%
91	15/07/33	Sim	Sim	0,2466%
92	15/08/33	Sim	Sim	0,2466%
93	15/09/33	Sim	Sim	0,2466%
94	17/10/33	Sim	Sim	0,2466%
95	16/11/33	Sim	Sim	0,2466%
96	15/12/33	Sim	Sim	33,3333%
97	16/01/34	Sim	Sim	0,2466%
98	15/02/34	Sim	Sim	0,2466%
99	15/03/34	Sim	Sim	0,2466%
100	17/04/34	Sim	Sim	0,2466%
101	15/05/34	Sim	Sim	0,2466%
102	15/06/34	Sim	Sim	0,2466%
103	17/07/34	Sim	Sim	0,2466%
104	15/08/34	Sim	Sim	0,2466%
105	15/09/34	Sim	Sim	0,2466%
106	16/10/34	Sim	Sim	0,2466%
107	16/11/34	Sim	Sim	0,2466%
108	15/12/34	Sim	Sim	50,0000%
109	15/01/35	Sim	Sim	0,2466%
110	15/02/35	Sim	Sim	0,2466%
111	15/03/35	Sim	Sim	0,2466%
112	16/04/35	Sim	Sim	0,2466%
113	15/05/35	Sim	Sim	0,2466%
114	15/06/35	Sim	Sim	0,2466%
115	16/07/35	Sim	Sim	0,2466%
116	15/08/35	Sim	Sim	0,2466%
117	17/09/35	Sim	Sim	0,2466%
118	15/10/35	Sim	Sim	0,2466%
119	16/11/35	Sim	Sim	0,2466%
120	Data de Vencimento	Sim	Sim	100,0000

Docusign Envelope ID: 45520010-9A22-42BD-B84F-E15EEDCD7ADF

Docusign Envelope ID: 013977DD-9691-4B4D-ACAE-54929985392E

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM 02 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA GC PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da GC Participações S.A.*" ("Aditamento"):

Na qualidade de emissora das debêntures objeto deste Aditamento:

GC PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 12.423.925/0001-24, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.544.731, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora");

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM, sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555 – Torre C – Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Debenturista" ou "Securitizadora");

ainda, na qualidade de fiadoras

NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 20.540.181/0001-56, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.564.324, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Nações");

ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 82.120.676/0001-83, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.412.087, neste ato representada nos termos de seu

Docusign Envelope ID: 013977DD-9691-4B4D-ACAE-54929985392E

estatuto social ("Almeida Junior" e, quando em conjunto com a Nações, as "Fiadoras");

BLUMENAU NORTE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.140.451/0001-40, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.371.950, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Norte Shopping" e, quando em conjunto com a Nações, as "Garantidoras")

Sendo a Emissora, as Fiadoras, as Garantidoras e a Securitizadora doravante denominadas, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

Resolvem por esta e na melhor forma de direito celebrar o presente Aditamento, que será regida pelos seguintes termos e condições:

CONSIDERANDO QUE

(A) em 21 de novembro de 2025, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da GC Participações S.A.*" ("Escritura de Emissão)", conforme aditado nesta data, para reger os termos e condições da 2ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional, em 02 (duas) séries, para colocação privada da Emissora ("Emissão" e "Debêntures");

(B) as Debêntures serão emitidas no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures, para compor o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 539ª (quingentésima trigésima nona) emissão, em 02 (duas) séries, da Securitizadora ("CRI"), conforme estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, Classe Única, em 02 (duas) Séries, da 539ª (quingentésima trigésima nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GC Participações S.A. e Nações Shopping Participações S.A.*", celebrado em 21 de novembro de 2025, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos titulares de CRI ("Termo de Securitização" e "Titulares de CRI", respectivamente);

(C) na presente data, as Partes desejam celebrar o presente Aditamento, a fim de (i) alterar o valor do *loan to value* previsto na Cláusula 6.10.2.1. da Escritura de Emissão; e (ii) alterar o termo inicial de contagem do prazo disposto na Cláusula 7.1., item (xxxiv) da Escritura de Emissão; e

(D) tendo em vista o disposto na Escritura de Emissão e que as Debêntures não foram

Docusign Envelope ID: 013977DD-9691-4B4D-ACAE-54929985392E

subscritas e integralizadas até a presente data, não se faz necessária qualquer deliberação societária adicional da Emissora e/ou aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido na Escritura de Emissão) para aprovar as matérias objeto deste Aditamento.

As Partes vêm, por meio deste Aditamento e, na melhor forma de direito, aditar a Escritura de Emissão, em observância às seguintes cláusulas e condições:

1. DEFINIÇÕES

1.1 Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Aditamento são aqui utilizados com o significado correspondente a eles atribuído na Escritura de Emissão.

1.2 Salvo qualquer outra disposição em contrário prevista neste instrumento, todos os termos e condições, inclusive declarações e garantias da Escritura de Emissão aplicam-se total e automaticamente a este Aditamento, *mutatis mutandis*, e deverão ser considerados como uma parte integral deste, como se estivessem transcritos neste instrumento.

2. REQUISITOS

2.1 A Emissão e a celebração deste Aditamento serão realizadas com observância aos seguintes requisitos:

(i) *Dispensa de Arquivamento desta Escritura de Emissão e eventuais aditamentos*. Conforme o disposto no artigo 62, parágrafo 5º, da Lei das Sociedades por Ações, a Emissora está dispensada de realizar a inscrição e o arquivamento do presente Aditamento na JUCESP;

(ii) *Arquivamento desta Escritura de Emissão e eventuais aditamentos no Cartório de RTD*. Em virtude da Fiança, de acordo com o disposto nos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada e da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, conforme em vigor ("Lei 14.711"), o presente Aditamento deverá, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da conclusão da sua assinatura, ser protocolada para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Cartório RTD"), bem como seus eventuais aditamentos deverão ser protocolados para registro no Cartório RTD no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva assinatura, observado, em qualquer caso, que os registros deste Aditamento perante o Cartório RTD deverão sempre ocorrer em até 20 (vinte) dias contados da data da conclusão da sua respectiva assinatura, podendo este prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período, caso a Emissora e/ou as Fiadoras estejam cumprindo tempestivamente, de forma comprovada, exigências adicionais formuladas pelo Cartório RTD aos documentos protocolados. A Emissora compromete-se a enviar à

Docusign Envelope ID: 013977DD-9691-4B4D-ACAE-54929985392E

Securitizadora 1 (uma) via original, física ou eletrônica (.PDF) deste Aditamento, contendo a chancela digital, conforme o caso, devidamente registrados em tal cartório, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção dos referidos registros. O mesmo prazo acima, a Emissora compromete-se a enviar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original eletrônica (.PDF) deste Aditamento, contendo a chancela digital, conforme o caso, devidamente registrados em tal cartório.

3. ALTERAÇÕES

3.1 As Partes resolvem alterar o valor do *loan to value*, constante na Cláusula 6.10.2.1. da Escritura de Emissão, de modo que passará a vigorar conforme redação abaixo:

> *"**6.10.2.1** Nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Emissora deverá assegurar o atendimento do loan to value de, no máximo, 65% (sessenta e cinco por cento) do valor da Fração Ideal Alienada Fiduciariamente em face do saldo devedor das Debêntures ("LTV"). O LTV será apurado pela Debenturista e enviado ao Agente Fiduciário, de acordo com a fórmula abaixo, anualmente, no 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao exercício social imediatamente anterior, devidamente auditadas por auditor independente de primeira linha, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações ("Data de Verificação")".*

3.2 As Partes resolvem alterar o termo inicial de contagem do prazo disposto na Cláusula 7.1., item (xxxiv) da Escritura de Emissão, de modo que passará a vigorar conforme redação abaixo:

> *"**7.1.** Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora e a Almeida Junior, conforme aplicável, obrigam-se, ainda, a*
>
> *[...]*
>
> ***(xxxiv)** concluir, em até 5 (cinco) Dias Úteis, prorrogável em 1 (um) Dia Útil em caso de falhas operacionais, contados da data em que ocorrer a integralização da totalidade dos CRI, (a) o resgate da totalidade dos certificados de recebíveis imobiliários da 246ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A. ("True Securitizadora"), 247ª série da 1ª emissão da True Securitizadora e da 248ª emissão da True Securitizadora; e (b) a recomposição de caixa para usos ordinários da Fiadora.".*

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

Docusign Envelope ID: 013977DD-9691-4B4D-ACAE-54929985392E

4.1. As obrigações assumidas na Escritura de Emissão e no presente Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

4.2. Qualquer alteração à Escritura de Emissão e ao presente Aditamento somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.

4.3. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Aditamento e da Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

4.4. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, características e condições estabelecidas na Escritura de Emissão não expressamente alteradas por este Aditamento, incluindo, sem se limitar, as declarações e obrigações das Partes previstas na Escritura de Emissão.

4.5. Este Aditamento e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento e da Escritura de Emissão comportam execução específica e se submetem 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 da Escritura de Emissão.

4.6. 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.

4.7. Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

4.8. Fica eleito o foro central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam o presente Aditamento, por meio de plataforma de assinatura digital certificada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º da Lei nº 13.105, de 16 de

Docusign Envelope ID: 013977DD-9691-4B4D-ACAE-54929985392E

março de 2015, conforme alterada.

São Paulo, 04 de dezembro de 2025.

(*restante da página intencionalmente deixado em branco*)

(páginas de assinaturas a seguir)

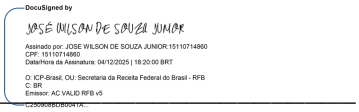
Docusign Envelope ID: 013977DD-9691-4B4D-ACAE-54929985392E

(*Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada da GC Participações S.A.*)

GC Participações S.A.

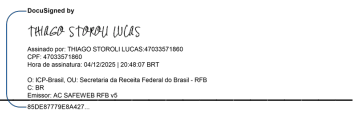


Nome:
Cargo:

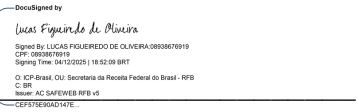


Nome:
Cargo:

Opea Securitizadora S.A.

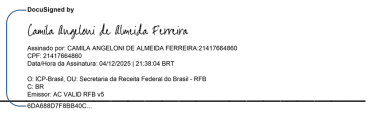


Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

Almeida Junior Shopping Centers S.A.



Nome:
Cargo:

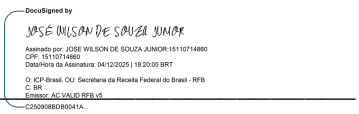


Nome:
Cargo:

Nações Shopping Participações S.A.



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: A55D69C9-6754-4BF1-BACE-4279C0761633

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL E GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM 02 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Nações Shopping Participações S.A.*" ("Aditamento"):

Na qualidade de emissora das debêntures objeto deste Aditamento:

NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 20.540.181/0001-56, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.564.324, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora");

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM, sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, n° 555 – Torre C – Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Debenturista" ou "Securitizadora");

ainda, na qualidade de fiadoras

GC PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.423.925/0001-24, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.544.731, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Continente");

ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro

Docusign Envelope ID: A55D69C9-6754-4BF1-BACE-4279C0761633

Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 82.120.676/0001-83, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.412.087, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Almeida Junior" e, quando em conjunto com a Continente, as "Fiadoras");

BLUMENAU NORTE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.140.451/0001-40, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.371.950, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Norte Shopping" ou "Garantidora").

Sendo a Emissora, as Fiadoras, as Garantidoras e a Securitizadora doravante denominadas, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

Resolvem por esta e na melhor forma de direito celebrar o presente Aditamento, que será regida pelos seguintes termos e condições:

CONSIDERANDO QUE

(A) em 21 de novembro de 2025, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Nações Shopping Participações S.A.*" ("Escritura de Emissão)", conforme aditado nesta data, para reger os termos e condições da 2ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional, em 02 (duas) séries, para colocação privada da Emissora ("Emissão" e "Debêntures");

(B) as Debêntures serão emitidas no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures, para compor o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 539ª (quingentésima trigésima nona) emissão, em 02 (duas) séries, da Securitizadora ("CRI"), conforme estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, Classe Única, em 02 (duas) Séries, da 539ª (quingentésima trigésima nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GC Participações S.A. e Nações Shopping Participações S.A.*", celebrado em 21 de novembro de 2025, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos titulares de CRI ("Termo de Securitização" e "Titulares de CRI", respectivamente);

(C) na presente data, as Partes desejam celebrar o presente Aditamento, a fim de (i) alterar o valor do *loan to value* previsto na Cláusula 6.10.2.1. da Escritura de Emissão; e

Docusign Envelope ID: A55D69C9-6754-4BF1-BACE-4279C0761633

(ii) alterar o termo inicial de contagem do prazo disposto na Cláusula 7.1., item (xxxiv) da Escritura de Emissão; e

(D) tendo em vista o disposto na Escritura de Emissão e que as Debêntures não foram subscritas e integralizadas até a presente data, não se faz necessária qualquer deliberação societária adicional da Emissora e/ou aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido na Escritura de Emissão) para aprovar as matérias objeto deste Aditamento.

As Partes vêm, por meio deste Aditamento e, na melhor forma de direito, aditar a Escritura de Emissão, em observância às seguintes cláusulas e condições:

1. DEFINIÇÕES

1.1 Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Aditamento são aqui utilizados com o significado correspondente a eles atribuído na Escritura de Emissão.

1.2 Salvo qualquer outra disposição em contrário prevista neste instrumento, todos os termos e condições, inclusive declarações e garantias da Escritura de Emissão aplicam-se total e automaticamente a este Aditamento, *mutatis mutandis*, e deverão ser considerados como uma parte integral deste, como se estivessem transcritos neste instrumento.

2. REQUISITOS

2.1 A Emissão e a celebração deste Aditamento serão realizadas com observância aos seguintes requisitos:

(i) *Dispensa de Arquivamento desta Escritura de Emissão e eventuais aditamentos*. Conforme o disposto no artigo 62, parágrafo 5º, da Lei das Sociedades por Ações, a Emissora está dispensada de realizar a inscrição e o arquivamento do presente Aditamento na JUCESP;

(ii) *Arquivamento desta Escritura de Emissão e eventuais aditamentos no Cartório de RTD*. Em virtude da Fiança, de acordo com o disposto nos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada e da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, conforme em vigor ("Lei 14.711"), o presente Aditamento deverá, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da conclusão da sua assinatura, ser protocolada para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Cartório RTD"), bem como seus eventuais aditamentos deverão ser protocolados para registro no Cartório RTD no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva assinatura, observado, em qualquer caso, que os registros deste

Docusign Envelope ID: A55D69C9-6754-4BF1-BACE-4279C0761633

Aditamento perante o Cartório RTD deverão sempre ocorrer em até 20 (vinte) dias contados da data da conclusão da sua respectiva assinatura, podendo este prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período, caso a Emissora e/ou as Fiadoras estejam cumprindo tempestivamente, de forma comprovada, exigências adicionais formuladas pelo Cartório RTD aos documentos protocolados. A Emissora compromete-se a enviar à Securitizadora 1 (uma) via original, física ou eletrônica (.PDF) deste Aditamento, contendo a chancela digital, conforme o caso, devidamente registrados em tal cartório, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção dos referidos registros. O mesmo prazo acima, a Emissora compromete-se a enviar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original eletrônica (.PDF) deste Aditamento, contendo a chancela digital, conforme o caso, devidamente registrados em tal cartório.

3. ALTERAÇÕES

3.1 As Partes resolvem alterar o valor do *loan to value*, constante na Cláusula 6.10.2.1. da Escritura de Emissão, de modo que passará a vigorar conforme redação abaixo:

> *"**6.10.2.1** Nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Emissora deverá assegurar o atendimento do loan to value de, no máximo, 65% (sessenta e cinco por cento) do valor da Fração Ideal Alienada Fiduciariamente em face do saldo devedor das Debêntures ("LTV"). O LTV será apurado pela Debenturista e enviado ao Agente Fiduciário, de acordo com a fórmula abaixo, anualmente, no 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora relativas ao exercício social imediatamente anterior, devidamente auditadas por auditor independente de primeira linha, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações ("Data de Verificação")".*

3.2 As Partes resolvem alterar o termo inicial de contagem do prazo disposto na Cláusula 7.1., item (xxxiv) da Escritura de Emissão, de modo que passará a vigorar conforme redação abaixo:

> *"**7.1.** Observadas as demais obrigações previstas nesta Escritura, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora e a Almeida Junior, conforme aplicável, obrigam-se, ainda, a*
>
> *[...]*
>
> ***(xxxiv)** concluir, em até 5 (cinco) Dias Úteis, prorrogável em 1 (um) Dia Útil em caso de falhas operacionais, contados da data em que ocorrer a integralização da totalidade dos CRI, (a) o resgate da totalidade dos certificados de recebíveis imobiliários da 246ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A. ("True Securitizadora"), 247ª série da 1ª emissão da True Securitizadora e da 248ª emissão*

Docusign Envelope ID: A55D69C9-6754-4BF1-BACE-4279C0761633

da True Securitizadora; e (b) a recomposição de caixa para usos ordinários da Fiadora.".

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. As obrigações assumidas na Escritura de Emissão e no presente Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

4.2. Qualquer alteração à Escritura de Emissão e ao presente Aditamento somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.

4.3. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Aditamento e da Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

4.4. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, características e condições estabelecidas na Escritura de Emissão não expressamente alteradas por este Aditamento, incluindo, sem se limitar, as declarações e obrigações das Partes previstas na Escritura de Emissão.

4.5. Este Aditamento e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento e da Escritura de Emissão comportam execução específica e se submetem 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 da Escritura de Emissão.

4.6. 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.

4.7. Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

4.8. Fica eleito o foro central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Docusign Envelope ID: A55D69C9-6754-4BF1-BACE-4279C0761633

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam o presente Aditamento, por meio de plataforma de assinatura digital certificada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

São Paulo, 04 de dezembro de 2025.

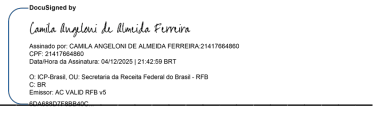
(*restante da página intencionalmente deixado em branco*)

(páginas de assinaturas a seguir)

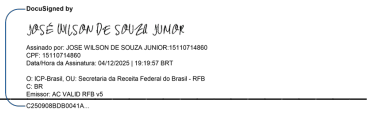
Docusign Envelope ID: A55D69C9-6754-4BF1-BACE-4279C0761633

(*Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada da Nações Shopping Participações S.A.*)

Nações Shopping Participações S.A.

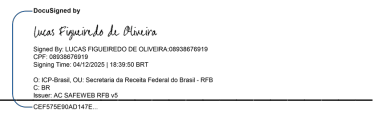


Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

Opea Securitizadora S.A.



Nome:
Cargo:

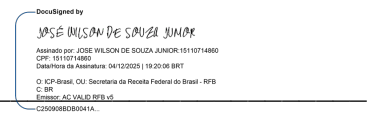


Nome:
Cargo:

Almeida Junior Shopping Centers S.A.



Nome:
Cargo:

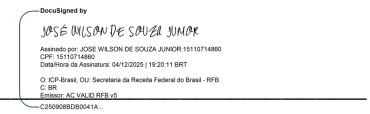


Nome:
Cargo:

GC Participações S.A.



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, SOB A FORMA ESCRITURAL

Celebram este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), firmado nos termos da Lei 14.430 e do artigo 18 da Lei 10.931:

(1) como emissora das CCIs:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emitente" ou "Securitizadora");

(2) como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n° 3.434, bloco 07, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 e filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("Instituição Custodiante", em conjunto com a Emitente, "Partes" quando referidas coletivamente, e "Parte" quando referidas individualmente).

Os 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 (i) "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da GC Participações S.A.*", celebrado, em 21 de novembro de 2025, entre a Continente (conforme definido abaixo), na qualidade de emissora, a Securitizadora, a Nações Shopping, na qualidade de fiadora (conforme definido abaixo), a **ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A.,** sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 82.120.676/0001-83 ("Almeida Junior" ou "Fiadora"), na qualidade de fiadora, o **BLUMENAU NORTE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.140.451/0001-40 ("Norte Shopping" e, quando em conjunto com a Nações Shopping (conforme abaixo definido), os "Garantidores"), conforme aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão Continente"); e no (ii) "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Nações Shopping Participações S.A.*", celebrado, em 21 de novembro de 2025, entre a Nações Shopping, na qualidade de emissora, a Securitizadora, a Continente, a Almeida Junior, ambas na qualidade de fiadoras e a Norte Shopping, conforme aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão Nações Shopping" e, quando em conjunto com a Escritura de Emissão Continente, as "Escrituras de Emissão", sendo as referidas Escrituras de Emissão, partes integrantes, complementares e inseparáveis desta Escritura de Emissão de CCI).

Considerando que:

a) a **GC PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 12.423.925/0001-24, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.544.731, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Continente") emitirá 204.100 (duzentas e quatro mil e cem) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional, em 02 (duas) séries, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) ("Debêntures Continente"), perfazendo o montante total de R$204.100.000,00 (duzentos e quatro milhões e cem mil reais), no mínimo **(a)** R$ 164.850.000,00 (cento e sessenta e quatro milhões oitocentos e cinquenta mil reais) no âmbito das debêntures da primeira série ("Debêntures da Primeira Série Continente"); e **(b)** no máximo R$ 39.250.000,00 (trinta e nove milhões duzentos e cinquenta mil reais), no âmbito das debêntures da segunda série ("Debêntures da Segunda Série Continente"), sendo certo que o somatório das Debêntures da Primeira Série Continente e da Debêntures Segunda Série Continente, não excederá o Valor Total da Emissão Continente. O valor efetivamente alocado nas Debêntures Continente de cada série será definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding,* observando o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definidos) ("Valor Total da Emissão das Debêntures Continente") em 12 de dezembro de 2025 ("Data de

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

Emissão das Debêntures Continente"), nos termos da Escritura de Emissão Continente;

b) a **NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 20.540.181/0001-56, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 42.300.050.075, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Nações" e, quando em conjunto com a Continente, as "Devedoras"), emitirá 55.900 (cinquenta e cinco mil e novecentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional, em 02 (duas) séries, para distribuição privada, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) ("Debêntures Nações" e, quando em conjunto com as Debêntures Continente, as "Debêntures"), perfazendo o montante total de R$55.900.000,00 (cinquenta e cinco milhões e novecentos mil reais), no mínimo **(a)** R$ 45.150.000,00 (quarenta e cinco milhões cento e cinquenta mil reais), no âmbito das debêntures da primeira série ("Debêntures da Primeira Série Nações" e, quando em conjunto com as Debêntures da Primeira Série Continente, as "Debêntures da Primeira Série"); e **(b)** no máximo R$ 10.750.000,00 (dez milhões setecentos e cinquenta mil reais), no âmbito das debêntures da segunda série ("Debêntures da Segunda Série Nações" e, quando em conjunto com as Debêntures da Segunda Série Continente, as "Debêntures da Segunda Série"), sendo certo que o somatório das Debêntures da Primeira Série Nações e da Debêntures Segunda Série Nações, não excederá o Valor Total da Emissão Nações. O valor efetivamente alocado nas Debêntures Nações de cada série será definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding,* observando o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definidos) ("Valor Total da Emissão das Debêntures Nações") em 12 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão das Debêntures Nações"), nos termos da Escritura de Emissão Nações;

c) a Emitente subscreverá a totalidade das Debêntures, mediante assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, tornando-se titular dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures ("Créditos Imobiliários"), com valor de principal no montante total de R$260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures;

d) a Emitente, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, deseja emitir 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI ("CCIs"), sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante;

e) a Emitente é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60 (conforme

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

abaixo definido), e tem como principal objetivo a securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, Classe Única, em 02 (duas) Séries, da 539ª (quingentésima, trigésima nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela devidos pela* GC Participações S.A. e Nações Shopping Participações S.A.", a ser celebrado entre a Emitente, na qualidade de securitizadora e o Agente Fiduciário (conforme abaixo definido) (conforme aditado de tempos em tempos, o "Termo de Securitização"), para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 539ª (quingentésima, trigésima nona) emissão, em 02 (duas) séries, da Emitente ("CRI"), os quais serão distribuídos pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido), por meio de oferta pública nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160, da Resolução CMN 5.118 (conforme abaixo definidas) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente), e serão destinados a investidores profissionais e qualificados, conforme definidos nos artigos 11 e 12 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (sendo que os investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta ou no mercado secundário serão denominados, "Titulares de CRI");

f) a manutenção da existência, validade e eficácia: **(i)** desta Escritura de Emissão de CCI; **(ii)** das Escrituras de Emissão; **(iii)** dos boletins de subscrição das Debêntures; **(iv)** do Termo de Securitização; **(v)** do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em 02 (duas) Séries, da 539ª (quingentésima, trigésima nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela GC Participações S.A. e a Nações Shopping Participações S.A.*" celebrado em 21 de novembro de 2025 entre a Emitente, o Coordenador Líder, as Devedoras, a Fiadora e os Garantidores; **(vi)** do "*Instrumento Particular* Sob Condição Suspensiva *de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre as Devedoras, a Securitizadora, a Fiadora e os Garantidores ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel"); **(vii)** do "*Instrumento Particular sob Condição Suspensiva de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Nações Shopping, a Fiadora, os Garantidores e a Securitizadora ("Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis" e, quando em conjunto com o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, "Contratos de Garantia"); **(viii)** do prospecto preliminar da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Preliminar"); **(ix)** do prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Definitivo" e, quando em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos"); **(x)** da Lâmina da Oferta (conforme definida nos Prospectos); **(xi)** de qualquer outro documento

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

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; e **(xii)** de quaisquer eventuais aditamentos relacionados aos documentos previstos nos itens anteriores, conforme aplicável (sendo todos esses documentos, em conjunto, denominados "Documentos da Operação"), de acordo com os seus respectivos termos e condições, é condição essencial da Oferta, sendo que a pontual liquidação, pela Emitente, das obrigações assumidas nos CRI, encontra-se vinculada ao cumprimento, pelas Devedoras e demais Partes, de todas as suas respectivas obrigações assumidas nos Documentos da Operação de que seja parte;

g) posteriormente à emissão das CCIs, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento e/ou cumprimento de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pelas Devedoras, Fiadora e Garantidores, perante a Emitente no âmbito das Escrituras de Emissão e dos demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido), a Remuneração das Debêntures (conforme abaixo definido), bem como os Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido em razão, das CCIs, das Garantias (conforme abaixo definido), pela Emitente ou pelo Agente Fiduciário (incluindo suas remunerações) e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do patrimônio separado dos CRI para arcar com tais custos, serão constituídas a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme abaixo definidas);

h) para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Emitente mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura dos boletins 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 Emitente 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 Emitente serão observadas anteriormente à liquidação dos CRI, bem como ao registro da Oferta (conforme abaixo definido) dos CRI pela CVM; e

i) os CRI serão ofertados por meio de distribuição pública, sob rito de registro automático, nos termos Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 e da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta").

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

Resolvem as Partes celebrar esta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com os seguintes termos e condições:

1 Definições:

1.1 São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nas Escrituras de Emissão.

"Agente Fiduciário": significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade do São Paulo, estado do São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, cujos deveres e remuneração encontram-se descritos nas Escrituras de Emissão;

"Alienação Fiduciária de Imóvel": significa a alienação fiduciária da fração ideal correspondente a 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) dos imóveis objeto das matrículas n.ºs 40.074, 40.075, 40.076 e 40.077, do 3º Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau, Estado de Santa Catarina ("Imóvel Garantia"), de titularidade do Norte Shopping, no qual se encontra edificado o empreendimento denominado "*Norte Shopping*", a ser constituída nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel;

"ANBIMA": significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"B3": significa a 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": tem o significado previsto no item (c) do Considerando;

"Cessão Fiduciária de Recebíveis": significa a cessão fiduciária **(i)** (a) de 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes do aluguel do empreendimento Norte Shopping localizado no Imóvel Garantia; e (b) de 67,25% (sessenta e sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes do aluguel do empreendimento Shopping Nações, localizado na Avenida Jorge Elias de Lucca, nº 677, Nossa Senhora da Salete, CEP 88.813-390, município

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

de Criciúma, SC (em conjunto "Shoppings Norte e Nações"); incluindo, mas não se limitando, a todos e quaisquer valores, principais e acessórios, devidos pelos respectivos locatários no âmbito dos contratos de locação referentes aos espaços dos Shoppings Norte e Nações, dentre os quais suas lojas, anexos, áreas comuns, quiosques, áreas de mídia, excluindo-se os valores referentes ao pagamento de taxas condominiais, fundos de promoção e coparticipações, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada dos respectivos instrumentos, bem como seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais ali previstos ("Direitos Creditórios Locação"); **(ii)** (a) de 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes das receitas de estacionamento do empreendimento Norte Shopping; e (b) de 67,25% (sessenta e sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes das receitas de estacionamento do empreendimento Shopping Nações, excluindo-se os valores referentes ao pagamento de taxas condominiais, fundos de promoção e coparticipações, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada dos respectivos instrumentos, bem como seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais ali previstos ("Direitos Creditórios Estacionamento"); **(iii)** de todos os direitos referentes ao pagamento dos Direitos Creditórios Locação, na proporção ora indicada, os quais serão pagos pelos locatários diretamente nas Contas Vinculadas Locação (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), aberta junto ao Banco Santander (Brasil) S.A. ("Banco Administrador"); **(iii)** de todos os direitos referentes ao pagamento dos Direitos Creditórios Estacionamento, na proporção ora indicada, os quais serão pagos pelos locatários diretamente nas Contas Vinculadas Estacionamento (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), aberta junto ao Banco Administrador; e **(iv)** todos e quaisquer recursos e equivalentes de caixa depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas Locação e Contas Vinculadas Estacionamento ("Contas Vinculadas"), incluindo, mas sem limitação os investimentos e os juros ou receitas derivadas de qualquer investimento realizado com os recursos depositados nas Contas Vinculadas (incluindo as Aplicações Financeiras Permitidas), a ser constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

"CNPJ": significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;

"Código de Processo Civil": significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

"Conta do Patrimônio Separado": significa a conta corrente de titularidade da

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

Securitizadora n.º 98900-3, mantida na agência n.º 0910, do Banco Itau Unibanco S.A. (código 341), nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60;

"Conta Vinculada Estacionamentos Norte Shopping": significa a conta corrente nº 13013951-1, da agência 2271, do Banco Santander (Brasil) S.A. (nº 033), de titularidade da Norte Shopping;

"Conta Vinculada Estacionamentos Nações Shopping": significa a conta corrente nº 13062399-9, da agência 2271, do Banco Santander (Brasil) S.A. (nº 033), de titularidade da Nações Shopping;

"Conta Vinculada Aluguéis Norte Shopping": significa a conta corrente nº 13023569-3, da agência 2271, do Banco Santander (Brasil) S.A. (nº 033), de titularidade do Consórcio Norte Shopping;

"Conta Vinculada Aluguéis Nações Shopping": significa a conta corrente nº 13041362-8, da agência 2271, do Banco Santander (Brasil) S.A. (nº 033), de titularidade do Consórcio Nações Shopping;

"Contas Vinculadas": significa a Conta Vinculada Estacionamentos Norte Shopping, Conta Vinculada Estacionamentos Nações Shopping, Conta Vinculada Aluguéis Continente Shopping e Conta Vinculada Aluguéis Nações Shopping, quando mencionadas em conjunto;

"Contrato de Distribuição": significa o " *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em 02 (duas) Séries, da 539ª (quingentésima, trigésima nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela GC Participações S.A. e a Nações Shopping Participações S.A.*", celebrado em 21 de novembro de 2025, entre a Securitizadora, as Devedoras, a Fiadora, os Garantidores e o Coordenador Líder;

"Coordenador Líder": significa determinada instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizada no âmbito da Resolução da CVM n.º 161, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, para realizar a estruturação e a distribuição de valores mobiliários, a qual será responsável pela distribuição dos CRI;

"Créditos Imobiliários": tem o significado previsto no item (b) do Considerando;

"CRI": tem o significado previsto no item (d) do Considerando;

"CVM": significa a Comissão de Valores Mobiliários;

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

"Data de Emissão das Debêntures": tem o significado previsto no item (a) do Considerando;

"Debêntures": tem o significado previsto no item (a) do Considerando;

"Devedoras": têm o significado previsto no item (a) do Considerando;

"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; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nas Escrituras de Emissão, 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 da Operação": tem o significado previsto no item (e) do Considerando;

"Encargos Moratórios": tem o significado previsto na Cláusula 3.15 abaixo;

"Escritura de Emissão de CCI": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Escrituras de Emissão": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Garantias": significa, em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis;

"Instituição Custodiante": tem o significado previsto no preâmbulo;

"IPCA": significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

"Lei 9.613" significa a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor;

"Lei 10.931": Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

"Lei 12.529": significa a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor;

"Lei 12.846" significa a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

"Lei 14.430": significa a Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;

"Leis Anticorrupção": significa quaisquer atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846 de 1 de agosto de 2013, conforme

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

alterada, do *Foreign Corrupt Practices Act* (*FCPA*), da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e* do *UK Bribery Act* (*UKBA*), Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada pela Lei n.º 12.683, de 9 de julho de 2012, conforme em vigor, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção;

"Oferta": tem o significado previsto no item (h) do Considerando;

"Operação de Securitização": tem o significado previsto no item (d) do Considerando;

"Partes": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Patrimônio Separado dos CRI": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão;

"Resolução CMN 5.118": significa a Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor;

"Resolução CVM 60": significa a Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 160": significa a Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;

"Securitizadora": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Sistema de Negociação": tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;

"Termo de Securitização": tem o significado previsto no item (d) do Considerando;

"Titular das CCIs": tem o significado previsto na Cláusula 3.4.2 abaixo;

"Valor Nominal Unitário": significa o valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures;

"Valor Total da Emissão das Debêntures": tem o significado previsto no item (a) do Considerando; e

"Valor Total da Emissão das CCIs": tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo.

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

2 Objeto

2.1 Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, emite 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, conforme descrita no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3 Características das CCIs

3.1 *Séries e Número.* A presente emissão será realizada em série única, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.2. *Valor Total da Emissão*. O valor total da emissão das CCIs, em conjunto será de R$260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais), observado que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão das Debêntures ("Valor Total da Emissão das CCIs").

3.3. *Quantidade e Valor Nominal*. Serão emitidas 4 (quatro) CCIs integrais, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes às Debêntures.

3.4. *Condições da Emissão e Custódia*. As CCIs são integrais, emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1. A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCIs no Sistema de Negociação (conforme abaixo definido), considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato "*microsoft excel*", no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação, bem como pela custódia digital desta Escritura de Emissão de CCI, que será entregue pela Securitizadora à Instituição Custodiante no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de CCI.

3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e consequentemente, das CCIs ("Titular das CCIs"), assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCIs, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

3.4.3. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Securitizadora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

3.4.4. Ocorrendo o disposto na Cláusula 3.20 abaixo, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via original emitida digitalmente (formato .pdf), devidamente assinada pelas Partes, dos documentos formalizando as alterações, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro das CCIs alterada em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade das Devedoras o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

3.4.5. 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, veracidade, precisão, consistência e atualidade 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.

3.4.6. Adicionalmente, sempre que houver aditamento à esta Escritura de Emissão de CCI, as Devedoras obrigam-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente (formato .pdf) do aditamento para fins de custódia.

3.4.7. A Instituição Custodiante enviará à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro do presente ativo na B3 em até 5 (cinco) dias úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da comprovação do registro do ativo.

3.5. *Documentos Comprobatórios*. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de uma via original emitida eletronicamente (formato .pdf) desta Escritura de Emissão de CCI e de eventuais aditamentos, devidamente assinada pelas Partes, função esta aceita mediante assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

3.6. *Negociação*. Para fins de negociação, as CCIs serão registradas na B3 ("Sistema de Negociação").

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

3.6.1. Toda e qualquer transferência das CCIs deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada ao CRI, as CCIs não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCIs, o Titular das CCIs deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular das CCIs.

3.7. *Prazo e Data de Vencimento*. O prazo e a data de vencimento das CCIs estão previstos no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

3.8. *Pagamento do Valor Nominal*. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nas Escrituras de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado nas datas previstas no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.9. *Forma*. As CCIs são emitidas sob a forma escritural.

3.10. *Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento.* Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures da Primeira Série e, por consequência, as CCIs representativas destes créditos, não serão objeto de atualização monetária, na forma prevista nas Escrituras de Emissão e no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI. Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures da Segunda Série e, por consequência, as CCIs representativas destes créditos, serão objeto de atualização monetária, na forma prevista nas Escrituras de Emissão e no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCIs, será calculada e cobrada nos termos das Escrituras de Emissão, na forma prevista no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI ("Remuneração das Debêntures").

3.11. *Resgate Antecipado Facultativo*. Poderá haver resgate antecipado facultativo das CCIs, caso o Titular das CCIs receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência das Escrituras de Emissão, seja em razão de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Debêntures ou qualquer outro motivo, conforme previsto nas Escrituras de Emissão.

3.12. *Amortização Extraordinária Obrigatória.* Haverá a amortização extraordinária das CCIs, caso o Titular das CCIs receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência das Escrituras de Emissão, em razão de amortização extraordinária facultativa das Debêntures, conforme previsto nas Escrituras de Emissão.

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

3.13. *Vencimento Antecipado*. As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários são aquelas relativas às Debêntures, conforme discriminadas na Cláusula 6 das Escrituras de Emissão.

3.14. *Local e Forma de Pagamento*. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, deverão ser pagos pelas Devedoras, em favor do Titular das CCIs, conforme previsto nas Escrituras de Emissão, na Conta do Patrimônio Separado.

3.15. *Encargos Moratórios*. Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCIs, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme discriminados nas Escrituras de Emissão, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI ("Encargos Moratórios").

3.16. *Dívida Líquida e Certa.* Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível das Devedoras e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.17. *Compensação*. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos das Devedoras e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.18. *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.

3.19. *Emissão de CRI*. A totalidade do Crédito Imobiliário representado pelas CCIs objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei 14.430, sendo certo que a Emitente utilizará as CCIs, representativa dos Créditos Imobiliários, como lastro na emissão dos CRI.

3.19.1. A titularidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura dos boletins de subscrição das Debêntures, conforme modelo constante do Anexo III das Escrituras de Emissão, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva liquidação dos CRI. Considerando o disposto nesta Cláusula, a liquidação dos CRI será precedida da efetiva transferência à Securitizadora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim,

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Securitizadora, serão observadas anteriormente à liquidação dos CRI, nos termos do artigo 20, §2º da Lei 14.430.

3.20. *Aditamento*. Ocorrendo qualquer alteração nas Escrituras de Emissão que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, bem como inclusão de novos imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 4.4 das Escrituras de Emissão, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso.

4. Ausência de Garantias

4.1. *Emissão sem Garantia Real Imobiliária*. Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes das Escrituras de Emissão, não contam com garantia real imobiliária nesta data, as CCIs são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.

4.2. *Emissão sem Garantia Fidejussória*. As CCIs são emitidas sem qualquer garantia fidejussória, de forma que a Emitente não se responsabiliza pela solvência das Devedoras.

5. Despesas

5.1. Todas as despesas referentes à emissão das CCIs, tais como depósito no Sistema de Negociação, taxa de uso do Sistema de Negociação, honorários da Instituição Custodiante, assim como todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários e a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, serão de responsabilidade exclusiva das Devedoras, nos termos das Escrituras de Emissão e do Termo de Securitização.

5.2. A Instituição Custodiante receberá das Devedoras como remuneração pela prestação dos seus serviços:

a) será devida, pela prestação de serviços de registro desta Escritura de Emissão de CCI na B3: parcela única de implantação no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura da presente Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

b) será devida, pela prestação de serviços de custódia, (i) parcelas anuais, no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

c) as parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;

d) as parcelas citadas nos itens "a", "b" e "f" acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

e) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

f) em caso de inadimplemento, pela Emitente, ou de reestruturação das condições da Operação de Securitização, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, à análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emitente do respectivo "Relatório de Horas"; e

g) remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e Instituição Custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emitente, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emitente 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,

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI.

5.3. A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pelas Devedoras, nos termos a seguir, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome das Devedoras, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à Emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, as quais serão pagas pela Securitizadora (por conta e ordem das Devedoras) com recursos do Patrimônio Separado do CRI se houver recursos no Patrimônio Separado do CRI para essas despesas, e reembolsados pelas Devedoras ou, em caso de inadimplência das Devedoras, pelos Titulares de CRI.

5.4. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer dos valores a que se refere a Cláusula 5.2 acima, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1,00% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2,00% (dois por cento).

5.5. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pelas Devedoras, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome das Devedoras ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: 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.

5.6. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que a Instituição Custodiante venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e adiantadas pelos respectivos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pelas Devedoras. Tais despesas a serem adiantadas pelos

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

Titulares de CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pela Instituição Custodiante, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração da Instituição Custodiante na hipótese da Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo a Instituição Custodiante solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

5.7. Os demais aspectos envolvendo a remuneração da Instituição Custodiante que não sejam aqui tratados seguirão o disposto no Contrato de Custódia, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.

5.8. *Tributos.* Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as CCIs ou sobre os Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados de acordo com o previsto nas Escrituras de Emissão.

5.9. *Substituição da Instituição Custodiante.* A Securitizadora poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, (i) na hipótese de a Instituição Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitada de exercer as suas funções independentemente de assembleia especial dos Titulares de CRI; e (ii) por decisão da assembleia especial de Titulares de CRI.

5.9.1. Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 5.8, acima, a Instituição Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Securitizadora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

6. Obrigações da Emitente e da Instituição Custodiante

6.1. *Obrigações da Emitente*. Sem prejuízo das obrigações indicadas na Cláusula 5 acima, a Emitente obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via original desta Escritura de Emissão de CCI.

6.2. *Obrigações da Instituição Custodiante*. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

a) efetuar o depósito e vinculação das CCIs no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que todas as informações

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

necessárias ao lançamento das CCIs no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante;

b) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia uma via original emitida eletronicamente (formato .pdf) da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI; e

c) bloquear e retirar as CCIs perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular das CCIs, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com as Escrituras de Emissão.

6.3. À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar as CCIs no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.4. Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira das CCIs.

6.5. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão-somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações acima estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais Documentos da Operação.

6.6. A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar qualquer verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de tais documentos, os quais serão elaborados pela Emitente, nos termos da legislação aplicável.

7. Comunicações

7.1. Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente), devendo o respectivo original ser enviado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de envio da respectiva comunicação. A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

para a Emitente:
OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Girassol, n° 555 – Torre C – Vila Madalena
CEP 05433-001 - São Paulo, SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: + 55 (11) 4270-0130
Correio Eletrônico: securitizadora@opea.com.br /
manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br

para a Instituição Custodiante:
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin,
CEP 04.578-910 – São Paulo, SP
At.: Ricardo Lucas
Telefone: (11) 3504-8100
Correio Eletrônico: rcativos@oliveiratrust.com.br

7.2. As comunicações enviadas nas formas previstas nesta Escritura de Emissão de CCI serão consideradas plenamente eficazes, se entregues e comprovadamente recebidas, a empregado, preposto ou representante das Partes.

7.3. A mudança, de dados pelas Partes deverá comunicada pela Parte por escrito, à outra Parte em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da alteração, servindo como comunicado o envio de fato relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das Partes alterar o seu endereço sem comunicar à outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

8. Disposições Gerais

8.1. As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

8.2. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

8.3. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

8.4. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

8.5. Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.

8.6. As Partes reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e as CCIs como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da Lei 10.931.

8.7. Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei 10.931.

8.8. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada assembleia especial dos Titulares de CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração decorra de: **(i)** 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)** necessidade de atualização dos dados cadastrais da Emitente ou dos prestadores de serviços; **(iii)** redução da remuneração dos prestadores de serviços descritos nesta Escritura de Emissão de CCI, **(iv)** correção de erro formal, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração e no fluxo de pagamentos das Debêntures; e **(v)** decorrentes de modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão de CCI e nos demais Documentos da Operação, desde

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (vi) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Securitizadora ou aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo de pagamentos das Debêntures e dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Securitizadora ou os Titulares de CRI.

8.9. Cada uma das Partes declara que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção, bem como declara e garante que atualmente e ao longo da vigência desta Escritura de Emissão de CCI: (a) 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; (b) não promete, oferece, dá, paga, autoriza, aceita, financia, custeia, patrocina, concorda em receber ou recebe qualquer suborno, propina ou outro pagamento ou benefício ilícito, ou de qualquer modo subvenciona, a prática de atos ilícitos, direta ou indiretamente, inclusive a agentes públicos ou a terceiros para obter ou manter negócios, em relação a qualquer licitação ou contrato ou para obter qualquer vantagem imprópria em geral e incluindo, sem limitação, conhece, está e permanecerá em consonância com as Leis Anticorrupção e quaisquer outras normas aplicáveis.

8.10. As Partes declaram que cumprem a legislação ambiental em vigor, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, bem como as demais legislações e regulamentações ambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde à segurança ocupacional e ao meio ambiente ("Legislação Socioambiental").

8.11. As Partes declaram que cumprem a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil (exceto na condição de menor aprendiz), incentivo à prostituição e/ou da legislação relativa a não utilização de mão de obra em condições análogas as de escravo ("Legislação de Proteção Social").

8.12. As Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, 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.

8.13. Esta Escritura de Emissão de CCI produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente esta Escritura de Emissão de CCI em local diverso, o local de

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

9. Regência e Foro

9.1 Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

9.2. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão de CCI eletronicamente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

São Paulo, 21 de novembro de 2025.

(As assinaturas seguem na página seguinte)
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

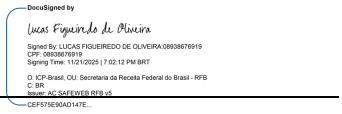
Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, em 02 (duas) Séries, Sob a Forma Escritural, celebrado entre Opea Securitizadora S.A. e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

OPEA SECURITIZADORA S.A.



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

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



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

ANEXO I

CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**DATA DE EMISSÃO**: 12 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão da CCI").				
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.							
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	Integral		
1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Girassol n.º 555							
COMPLEMENTO	Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05433-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin							
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **GC PARTICIPAÇÕES S.A.**							

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

CNPJ: 12.423.925/0001-24							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277							
COMPLEMENTO	16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.452-000
4. TÍTULO							

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

"*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da GC Participações S.A.*", celebrado, em 21 de novembro de 2025, entre a GC Participações S.A., na qualidade de emissora, a Securitizadora, a **NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 20.540.181/0001-56 ("Nações"), na qualidade de fiadora (conforme definido abaixo), a **ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A.,** sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 82.120.676/0001-83 ("Almeida Junior" ou "Fiadora"), na qualidade de fiadora, o **BLUMENAU NORTE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.140.451/0001-40 ("Norte Shopping" e, quando em conjunto com a Nações, os "Garantidores"), conforme aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão Continente"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional das Devedoras, da primeira série para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão ("Debêntures Primeira Série Continente"), observado o disposto nas Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão.
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: Até R$204.100.000,00 (duzentos e quatro milhões e cem mil reais), conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em 02 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Empreendimento	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Continente Shopping	Rodovia BR 101, Km 210, complemento confluência com a rodovia SC-407, Fazenda Santo Antônio, CEP 88.111-000, município	85.133, 113.054 e 113.055 1º RGI de São José / SC	Sim	Sim	Não

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

		de São José, SC					
	Nações Shopping	Avenida Jorge Elias de Lucca, nº 677, Nossa Senhora da Salete, CEP 88.813-390, município de Criciúma, SC	121.915, 132.745, 132.746 e 132.747 1º RGI de Criciúma / SC	Sim	Sim	Não	

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	O prazo das Debêntures da Primeira Série será de 2194 (dois mil cento e noventa e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2031 ("Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série").
ATUALIZAÇÃO:	*Atualização monetária das Debêntures da Primeira Série*. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.
REMUNERAÇÃO:	*Remuneração das Debêntures da Primeira Série*. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

	acumulada das taxas médias diárias das Taxas DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI") acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com a fórmula prevista abaixo, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, desde a primeira Data de Integralização, inclusive, ou da última Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série, inclusive, até a Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série imediatamente subsequente, exclusive, ou a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, exclusive, conforme o caso que por sua vez serão calculados pela fórmula prevista na Escritura de Emissão ("Remuneração das Debêntures da Primeira Série").
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V da Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos da Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga conforme o cronograma de pagamentos descrito

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

	no Anexo V à Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento).
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, a CCI é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931, bem como sem a contratação de qualquer seguro, para os fins do artigo 19, inciso VIII da Lei 10.931.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**DATA DE EMISSÃO**: 12 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão da CCI").			
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.							
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	2	**TIPO DE CCI**	Integral		
1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Girassol n.º 555							
COMPLEMENTO	Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05433-001

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin							
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **GC PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 12.423.925/0001-24							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277							
COMPLEMENTO	16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.452-000
4. TÍTULO							

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

"*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da GC Participações S.A.*", celebrado, em 21 de novembro de 2025, entre a GC Participações S.A., na qualidade de emissora, a Securitizadora, a **NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 20.540.181/0001-56 ("Nações"), na qualidade de fiadora (conforme definido abaixo), a **ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A.,** sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 82.120.676/0001-83 ("Almeida Junior" ou "Fiadora"), na qualidade de fiadora, o **BLUMENAU NORTE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.140.451/0001-40 ("Norte Shopping" e, quando em conjunto com a Nações, os "Garantidores"), conforme aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão Continente"), conforme aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão Continente"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional das Devedoras, da segunda série para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão ("Debêntures Segunda Série Continente"), observado o disposto nas Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão.
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: Até R$ 39.250.000,00 (trinta e nove milhões duzentos e cinquenta mil reais), conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding,* nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem*

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

Garantia Real Imobiliária, em 02 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Empreendimento	**Endereço**	**Matrículas e RGI competente**	**Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários**	**Possui habite-se?**	**Está sob o regime de incorporação?**
Continente Shopping	Rodovia BR 101, Km 210, complemento confluência com a rodovia SC-407, Fazenda Santo Antônio, CEP 88.111-000,	85.133, 113.054 e 113.055 1º RGI de São José / SC	Sim	Sim	Não

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

		município de São José, SC					
	Nações Shopping	Avenida Jorge Elias de Lucca, nº 677, Nossa Senhora da Salete, CEP 88.813-390, município de Criciúma, SC	121.915, 132.745, 132.746 e 132.747 1º RGI de Criciúma / SC	Sim	Sim	Não	

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	O prazo das Debêntures da Segunda Série será de 3657 (três mil seiscentos e cinquenta e sete) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2035 ("Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série").
ATUALIZAÇÃO:	*Atualização monetária das Debêntures da Segunda Série.* O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Segunda Série será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), desde a primeira Data de Integralização até a data de seu

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

	efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures ("Valor Nominal Unitário Atualizado" e "Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado", respectivamente). A Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série será calculada conforme a fórmula prevista na Escritura de Emissão.
REMUNERAÇÃO:	Remuneração das Debêntures da Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Atualizado das Debêntures Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, a serem definidos de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e que serão limitados à maior taxa entre: (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurado no Dia Útil de realização do Procedimento de *Bookbuilding,* acrescida exponencialmente de *spread* de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 8,10% (oito inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures Segunda Série" e quando em conjunto com a Remuneração das Debêntures Primeira Série a "Remuneração"). A Remuneração das Debêntures Segunda Série utilizará base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado das Debêntures Segunda Série desde a

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

	primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a próxima Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série (exclusive).
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V da Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos da Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento).
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, a CCI é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931, bem como sem a contratação de qualquer seguro, para os fins do artigo 19, inciso VIII da Lei 10.931.

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO								**DATA DE EMISSÃO**: 12 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão da CCI").
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.								
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	3	**TIPO DE CCI**	Integral			
1. EMITENTE								
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**								
CNPJ: 02.773.542/0001-22								
ENDEREÇO: Rua Girassol n.º 555								
COMPLEMENTO	Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05433-001	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE								
RAZÃO SOCIAL: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**.								
CNPJ: 36.113.876/0004-34								
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin								
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910	
3. DEVEDORA								
RAZÃO SOCIAL: **NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.**								
CNPJ: 20.540.181/0001-56								
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277								

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

COMPLEMENTO	16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.452-000
4. TÍTULO							

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Nações Shopping Participações S.A.", celebrado, em 21 de novembro de 2025, entre a Nações Shopping Participações S.A., na qualidade de emissora, a Securitizadora, a **GC PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 12.423.925/0001-24 ("Continente"), na qualidade de fiadora (conforme definido abaixo), a **ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A.,** sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 82.120.676/0001-83 ("Almeida Junior" ou "Fiadora"), na qualidade de fiadora, o **BLUMENAU NORTE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.140.451/0001-40 ("Norte Shopping" e, quando em conjunto com a Continente, os "Garantidores"), conforme aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão Nações"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional das Devedoras, da primeira série para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão ("Debêntures Primeira Série Nações"), observado o disposto nas Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão.
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: Até R$55.900.000,00 (cinquenta e cinco milhões e novecentos mil reais), conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem*

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

Garantia Real Imobiliária, em 02 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Empreendimento	**Endereço**	**Matrículas e RGI competente**	**Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários**	**Possui habite-se?**	**Está sob o regime de incorporação?**
Continente Shopping	Rodovia BR 101, Km 210, complemento confluência com a rodovia SC-407, Fazenda Santo Antônio, CEP 88.111-000,	85.133, 113.054 e 113.055 1º RGI de São José / SC	Sim	Sim	Não

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

		município de São José, SC					
	Nações Shopping	Avenida Jorge Elias de Lucca, nº 677, Nossa Senhora da Salete, CEP 88.813-390, município de Criciúma, SC	121.915, 132.745, 132.746 e 132.747 1º RGI de Criciúma / SC	Sim	Sim	Não	

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	O prazo das Debêntures da Primeira Série será de 2194 (dois mil cento e noventa e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2031 ("Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série").
ATUALIZAÇÃO:	*Atualização monetária das Debêntures da Primeira Série*. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.
REMUNERAÇÃO:	*Remuneração das Debêntures da Primeira Série*. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

	remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias das Taxas DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI") acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com a fórmula prevista abaixo, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, desde a primeira Data de Integralização, inclusive, ou da última Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série, inclusive, até a Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série imediatamente subsequente, exclusive, ou a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, exclusive, conforme o caso que por sua vez serão calculados pela fórmula prevista na Escritura de Emissão ("Remuneração das Debêntures da Primeira Série").
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V da Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos da Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga conforme o cronograma de pagamentos descrito

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

	no Anexo V à Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento).
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, a CCI é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931, bem como sem a contratação de qualquer seguro, para os fins do artigo 19, inciso VIII da Lei 10.931.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**DATA DE EMISSÃO**: 12 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão da CCI").			
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.							
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	4	**TIPO DE CCI**	Integral		
1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Girassol n.º 555							
COMPLEMENTO	Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05433-001

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin							
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.578-910
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 20.540.181/0001-56							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277							
COMPLEMENTO	16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.452-000
4. TÍTULO							

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Nações Shopping Participações S.A.", celebrado, em 21 de novembro de 2025, entre a Nações Shopping Participações S.A., na qualidade de emissora, a Securitizadora, a **GC PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 12.423.925/0001-24 ("Continente"), na qualidade de fiadora (conforme definido abaixo), a **ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A.,** sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 82.120.676/0001-83 ("Almeida Junior" ou "Fiadora"), na qualidade de fiadora, o **BLUMENAU NORTE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.140.451/0001-40 ("Norte Shopping" e, quando em conjunto com a Continente, os "Garantidores"), conforme aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão Nações"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional das Devedoras, da segunda série para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão ("Debêntures Segunda Série Nações"), observado o disposto na Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão.
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: Até R$ 10.750.000,00 (dez milhões setecentos e cinquenta mil reais), conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding,* nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem*

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

Garantia Real Imobiliária, em 02 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Empreendimento	**Endereço**	**Matrículas e RGI competente**	**Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários**	**Possui habite-se?**	**Está sob o regime de incorporação?**
Continente Shopping	Rodovia BR 101, Km 210, complemento confluência com a rodovia SC-407, Fazenda Santo Antônio, CEP 88.111-000,	85.133, 113.054 e 113.055 1º RGI de São José / SC	Sim	Sim	Não

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

		município de São José, SC					
	Nações Shopping	Avenida Jorge Elias de Lucca, nº 677, Nossa Senhora da Salete, CEP 88.813-390, município de Criciúma, SC	121.915, 132.745, 132.746 e 132.747 1º RGI de Criciúma / SC	Sim	Sim	Não	

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	O prazo das Debêntures da Segunda Série será de 3657 (três mil seiscentos e cinquenta e sete) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2035 ("Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série").
ATUALIZAÇÃO:	*Atualização monetária das Debêntures da Segunda Série.* O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Segunda Série será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), desde a primeira Data de Integralização até a data de seu

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

	efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures ("Valor Nominal Unitário Atualizado" e "Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado", respectivamente). A Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série será calculada conforme a fórmula prevista na Escritura de Emissão.
REMUNERAÇÃO:	Remuneração das Debêntures da Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Atualizado das Debêntures Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, a serem definidos de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e que serão limitados à maior taxa entre: (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurado no Dia Útil de realização do Procedimento de *Bookbuilding,* acrescida exponencialmente de *spread* de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 8,10% (oito inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures Segunda Série" e quando em conjunto com a Remuneração das Debêntures Primeira Série a "Remuneração"). A Remuneração das Debêntures Segunda Série utilizará base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado das Debêntures Segunda Série desde a

Docusign Envelope ID: ECB31885-B14A-4B02-B49F-DA6FE8EF9A9B

	primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a próxima Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série (exclusive).
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V da Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos da Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento).
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, a CCI é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931, bem como sem a contratação de qualquer seguro, para os fins do artigo 19, inciso VIII da Lei 10.931.

* * * * *

ANEXO X

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, CLASSE ÚNICA, EM 02 (DUAS) SÉRIES, DA 539ª (QUINGENTÉSIMA TRIGÉSIMA NONA) EMISSÃO DA

Opea Securitizadora S.A.
Companhia Securitizadora – CVM n.º 477
CNPJ n.º 02.773.542/0001-22
Rua Girassol, nº 555 – Torre C – Vila Madalena,
CEP 05433-001, São Paulo - SP

LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELAS

GC PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ n.º 12.423.925/0001-24
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, São Paulo - SP

e

NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ n.º 20.540.181/0001-56
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, São Paulo - SP

celebrado com a

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
como Agente Fiduciário

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Sumário

1 Definições 4
2 Registro na CVM e na ANBIMA 23
3 Objeto e Créditos Imobiliários 24
4 Características da Emissão e dos CRI 26
5 Atualização Monetária dos CRI, Remuneração dos CRI e Pagamento da Remuneração dos CRI 48
6 Pagamentos dos Créditos Imobiliários 56
7 Forma de Distribuição dos CRI 57
8 Classificação de Risco 59
9 Formador de Mercado 66
10 Escrituração 66
11 Agente de Liquidação 67
12 Auditor Independente do Patrimônio Separado 67
13 Substituição dos Prestadores de Serviço 67
14 Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI ... 69
15 Obrigações e Declarações da Emissora 79
16 Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado 96
17 Liquidação do Patrimônio Separado 99
18 Agente Fiduciário dos CRI 102
19 Assembleia de Titulares dos CRI 111
20 Despesas e Fundo de Despesas 119
21 Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores 129
22 Publicidade 132
23 Fatores de Risco 133
24 Disposições Gerais 133
25 Notificações 137
26 Lei Aplicável e Foro 138
27 ANEXO I Descrição das CCIs 140
28 ANEXO II Declaração de Custódia 149
29 ANEXO III Cronograma de Pagamentos dos CRI 151
30 ANEXO IV Declaração da Emissora 156
31 ANEXO V Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses 159
32 ANEXO VI Destinação de Recursos 160
33 ANEXO VII Modelo de Relatório de Verificação 167
34 ANEXO VIII Tabela de Despesas 171
35 ANEXO IX Declaração do Regime Fiduciário 174
36 ANEXO X Histórico de Emissões Envolvendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI 175

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, CLASSE ÚNICA, EM 02 (DUAS) SÉRIES, DA 539ª (QUINGENTÉSIMA TRIGÉSIMA NONA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GC PARTICIPAÇÕES S.A. E NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

(1) OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria S1, sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP (conforme abaixo definido) sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

(2) OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade do São Paulo, estado do São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário").

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte".

Resolvem celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, Classe Única, em 02 (Duas) Séries, da 539ª (quingentésima, trigésima nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela* GC Participações S.A. e Nações Shopping Participações S.A." ("Termo de Securitização" ou "Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) aos CRI (conforme abaixo definidos), para distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160 (conforme abaixo definida), de acordo com a Lei 14.430 (conforme definida abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme abaixo definida), a Resolução CVM 160, a Resolução CMN 5.118 (conforme abaixo definida), bem como demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

1 Definições

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

"Afiliadas": significa as Controladas e os Controladores da Securitizadora (conforme abaixo definidos), em conjunto;

"Agência de Classificação de Risco": significa a Fitch Ratings do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 01.813.375/0001-33, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, que foi contratada pelas Devedoras, responsável pela classificação inicial e atualização anual dos relatórios de classificação de risco dos CRI, nos termos da Cláusula 9.1 abaixo, observados os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 9.1.2 deste Termo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, § 11, da Resolução CVM 60;

"Agente de Liquidação": significa o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itaúsa, bairro Parque Jabaquara, CEP 04.344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI, nos termos da Cláusula 12 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita na alínea (d) da Cláusula 21.2 abaixo;

"Agente Fiduciário": tem o significado atribuído no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário e representantes dos Titulares de CRI (conforme abaixo definidos), cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 19 e ao longo deste Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 19.5 e seguintes deste Termo de Securitização;

"Alienação Fiduciária de Imóvel": tem o significado previsto na Cláusula 8.3 abaixo;

"Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures": tem o significado previsto na Cláusula 4.5 abaixo;

"Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ": tem o significado previsto na Cláusula 4.5.1 abaixo;

"ANBIMA": significa a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

"Anúncio de Encerramento": significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;

"Anúncio de Início": significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 59, § 3º da Resolução CVM 160;

"Aplicações Financeiras Permitidas": aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes da Conta do Patrimônio Separado e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, quais sejam, investimentos em: **(i)** certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A+ em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País e **(ii)** cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil;

"Assembleia de Titulares de CRI Primeira Série" ou "Assembleia Especial Primeira Série": significa a assembleia especial de Titulares de CRI Primeira Série, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;

"Assembleia de Titulares de CRI Segunda Série" ou "Assembleia Especial Segunda Série": significa a assembleia especial de Titulares de CRI Segunda Série, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;

"Assembleia de Titulares de CRI " ou "Assembleia Especial ": significa a Assembleia Especial de Titulares de CRI de ambas as séries em conjunto ou, individual e indistintamente, a Assembleia de Titulares de CRI Primeira Série ou Assembleia de Titulares de CRI Segunda Série, conforme aplicável;

"Auditor Independente do Patrimônio Separado": **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12º andar, Cidade Monções, inscrita no CNPJ/ME nº 10.830.108/0001-65, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do patrimônio separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, ou qualquer outra entidade que venha a ser contratada pela Securitizadora para tal função;

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

"Aviso ao Mercado": significa o aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 57, § 1º da Resolução CVM 160;

"B3": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

"BACEN": significa o Banco Central do Brasil;

"CCIs": significam as Cédulas de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a serem emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativas da integralidade dos Créditos Imobiliários, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários por elas representados será realizado conforme disposto neste Termo de Securitização;

"Cessão Fiduciária de Recebíveis": tem o significado previsto na Cláusula 8.4;

"Código ANBIMA": significa o "*Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, em vigor nesta data;

"CETIP21": significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"CMN": significa o Conselho Monetário Nacional;

"CNPJ": "tem o significado atribuído no preâmbulo;

"Código Civil": significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;

"COFINS": significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

"Comunicação de Amortização Obrigatória dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 4.5.2 abaixo;

"Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 4.4.2 abaixo;

"Condição Suspensiva": tem o significado previsto na Cláusula 8.4.2;

"Consórcio Norte Shopping": significa o **CONSÓRCIO BLUMENAU NORTE SHOPPING**, consórcio de sociedades constituído nos termos dos artigos 278 e 279, da Lei n. 6.404,

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade de Blumenau, estado de Santa Catarina, na Rodovia BR-470, 3.000, CEP 89.065-800, inscrito no CNPJ/MF sob o n. 14.064.928/0001-44, neste ato representado na forma do Contrato de Consórcio ("Consórcio Norte");

"Consórcio Nações Shopping": significa o **CONSÓRCIO NAÇÕES SHOPPING**, consórcio de sociedades constituído nos termos dos artigos 278 e 279, da Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade de Criciúma, estado de Santa Catarina, na Av. Jorge Elias de Lucca, 677, Nossa Senhora da Salete, CEP 88.813-390, inscrito no CNPJ/MF sob o n. 24.691.093/0001-06, neste ato representado na forma do Contrato de Consórcio ("Consórcio Nações");

"Conta do Patrimônio Separado": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 98900-3, mantida na agência n.º 0910, do Banco Itau Unibanco S.A. (código 341), nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60;

"Conta Vinculada Estacionamentos Norte Shopping": significa a conta corrente de titularidade da Norte Shopping, indicada no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

"Conta Vinculada Estacionamentos Nações Shopping": significa a conta corrente de titularidade da Nações Shopping, indicada no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

"Conta Vinculada Aluguéis Norte Shopping": significa a conta corrente de titularidade do Consórcio Norte Shopping, indicada no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

"Conta Vinculada Aluguéis Nações Shopping": significa a conta corrente de titularidade do Consórcio Nações Shopping, indicada no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

"Contas Vinculadas": significa a Conta Vinculada Estacionamentos Continente Shopping, Conta Vinculada Estacionamentos Nações Shopping, Conta Vinculada Aluguéis Continente Shopping, Conta Vinculada Aluguéis Nações Shopping, quando mencionadas em conjunto.

"Contador do Patrimônio Separado": significa a **LINK – CONSULTORIA CONTABIL E TRIBUTÁRIA LTDA**., sociedade empresária limitada, com sede na Rua Siqueira Bueno, 1737 – Belenzinho, CEP 03.173-010, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 03.997.580/0001-21, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

"Continente Shopping": significa a **GC PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 16º andar, conjunto 1.604,Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, São Paulo , inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 12.423.925/0001-24, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.544.731.

"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis": significa o "*Instrumento Particular Sob Condição Suspensiva de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" celebrado entre as Devedoras e a Securitizadora em 21 de novembro de 2025;

"Contrato de Custódia": significa o "*Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário*", a ser firmado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante para formalizar a contratação dos serviços de registro e custódia dos documentos comprobatórios.

"Contrato de Distribuição": significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em 02 (duas) Séries, da 539ª (quingentésima, trigésima nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela GC Participações S.A. e a Nações Shopping Participações S.A.*", celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder, as Devedoras e as Garantidoras, em 21 de novembro de 2025, conforme aditado de tempos em tempos;

"Contratos de Garantia": significam, em conjunto, o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

"Controlada": significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pelas Devedoras;

"Controladora": significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, das Devedoras;

"Controle": significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

"Coordenador Líder": significa o **BANCO VOTORANTIM S.A.**, instituição financeira

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º Andar, Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrito no CNPJ sob o nº 59.588.111/0001-03;

"Créditos do Patrimônio Separado": significam, em conjunto, (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários e das Garantias; (ii) a Conta do Patrimônio Separado, as Contas Vinculadas e todos os valores que nelas venham a ser depositados, 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 dos CRI da presente Emissão;

"Créditos Imobiliários Continente": significam os direitos creditórios devidos pela Continente Shopping, conforme o caso, por força das Debêntures Continente de cada uma das séries, representados pelas CCIs, que deverão ser acrescidos da Remuneração das Debêntures Continente de cada uma das séries, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures Continente de cada uma das séries, desde a primeira data de integralização das Debêntures Continente ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Continente de cada uma das séries imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Continente de cada uma das séries imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão Continente;

"Créditos Imobiliários Nações": significam os direitos creditórios devidos pela Nações Shopping, conforme o caso, por força das Debêntures Nações de cada uma das séries, representados pelas CCIs, que deverão ser acrescidos da Remuneração das Debêntures Nações de cada uma das séries, conforme o caso, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures Nações de cada uma das séries, desde a primeira data de integralização das Debêntures Nações ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Nações de cada uma das séries imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Nações de cada uma das séries imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão Nações;

"CRI Primeira Série": significam os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 539ª (quingentésima trigésima nona) emissão da Securitizadora.

"CRI Segunda Série": significam os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

(segunda) série da 539ª (quingentésima trigésima nona) emissão da Securitizadora.

"CRI": significam os CRI Primeira Série e o CRI Segunda Série, quando referidos em conjunto.;

"CRI Primeira Série em Circulação": significa a totalidade dos CRI Primeira Série em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora, da Continente Shopping e/ou quaisquer prestadores de serviços da Emissão; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, à Continente Shopping e/ou quaisquer prestadores de serviços da Emissão, 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 Especiais;

"CRI Segunda Série em Circulação": significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora, da Nações Shopping e/ou quaisquer prestadores de serviços da Emissão; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, à Nações Shopping e/ou quaisquer prestadores de serviços da Emissão, 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 Especiais;

"CSLL": significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

"Custos e Despesas Destinação": tem o significado previsto na Cláusula 4.2 abaixo;

"CVM": tem o significado atribuído no preâmbulo;

"Data de Emissão das Debêntures": significa o dia 12 de dezembro de 2025;

"Data de Emissão dos CRI": significa o dia 12 de dezembro de 2025;

"Data de Integralização": significa cada data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 4.1.3, itens (viii) e (ix) abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures": significa cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme definido nas Escrituras de Emissão;

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI": tem o significado atribuído na Cláusula 5.4 abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI Primeira Série": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.3, item (xiv) abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI Segunda Série": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.3, item (xiv) abaixo

"Data de Verificação": tem o significado previsto na Cláusula 8.3.1 abaixo;

"Debêntures Continente Primeira Série": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional, para colocação privada, da 1ª série da 2ª (segunda) emissão, da Continente Shopping, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais);

"Debêntures Continente Segunda Série": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional, para colocação privada, da 2ª série da 2ª (segunda) emissão, da Continente Shopping, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais);

"Debêntures Nações Primeira Série": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional, para colocação privada, da 1ª série da 2ª (segunda) emissão, da Nações Shopping, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais);'

"Debêntures Nações Segunda Série": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional, para colocação privada, da 2ª série da 2ª (segunda) emissão, da Nações Shopping, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais);'

"Debêntures": significam as Debêntures Continente e as Debêntures Nações, em conjunto;

"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;

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

"Despesas": significam as despesas previstas na Cláusula 21.2 abaixo;

"Devedoras" ou "Companhias": significa a Continente Shopping em conjunto com a Nações Shopping (conforme definido abaixo);

"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; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização, 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;

"Direitos Creditórios Locação": tem o significado previsto na Cláusula 8.4 abaixo;

"Direitos Creditórios Conta Vinculada": tem o significado previsto na Cláusula 8.4 abaixo;

"Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente": tem o significado previsto na Cláusula 8.4 abaixo;

"Documentos Comprobatórios": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.8 abaixo;

"Documentos da Operação": significam, em conjunto, mas não se limitando (i) as Escrituras de Emissão (conforme definido abaixo), (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Termo de Securitização, (iv) o Boletim de Subscrição das Debêntures, (v) o Contrato de Distribuição, (vi) o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, (vii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, (viii) o Prospecto Preliminar; (ix) o Prospecto Definitivo; (x) a Lâmina; (xi) 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; e (xii) quaisquer eventuais aditamentos relacionados aos documentos previstos nos itens anteriores, conforme aplicável;

"Efeito Adverso Relevante": significa (i) qualquer efeito adverso relevante na situação financeira, operacional, reputacional ou de outra natureza, nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas das Devedoras; e/ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade das Devedoras, conforme aplicável, de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos de suas respectivas Escrituras de Emissão, dos Contratos de Garantia e dos demais Documentos da Operação;

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

"Emissão": significa a presente emissão de CRI em duas séries da 539ª (quingentésima, trigésima nona) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

"Empreendimentos Lastro": tem o significado previsto na Cláusula 4.2 abaixo;

"Escritura de Emissão Continente": significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da GC Participações S.A.*", celebrado, em 21 de novembro de 2025, entre a Continente Shopping, na qualidade de emissora, a Emissora, na qualidade de securitizadora, a Nações Shopping e a Almeida Junior (conforme definido abaixo), ambas na qualidade de fiadoras, conforme aditado de tempos em tempos;

"Escritura de Emissão Nações": significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Nações Shopping Participações S.A.*", celebrado, em 21 de novembro de 2025, entre a Nações Shopping, na qualidade de emissora, a Emissora, na qualidade de securitizadora, a Continente Shopping e a Almeida Junior (conforme definido abaixo), ambas na qualidade de fiadoras, conforme aditado de tempos em tempos.

"Escrituras de Emissão": significa a Escritura de Emissão Continente em conjunto com a Escritura de Emissão Nações.

"Escritura de Emissão de CCI": significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*", celebrado, em 21 de novembro de 2025, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

"Escriturador dos CRI": significa a o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI, nos termos da Cláusula 11 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita na Cláusula 21.2, alínea (d), item (i) abaixo;

"Evento de Inadimplemento": tem o significado previsto na Cláusula 15.2 abaixo;

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

"Eventos de Inadimplemento Automático": tem o significado previsto na Cláusula 15.2.1 abaixo;

"Eventos de Inadimplemento Não Automático": tem o significado previsto na Cláusula 15.2.2 abaixo;

"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado": tem o significado previsto na Cláusula 18.1 abaixo;

"Fração Ideal Alienada Fiduciariamente": tem o significado previsto na Cláusula 8.3;

"Fiança": tem seu significado previsto na Cláusula 8.7;

"Fiadora": **ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A.,** sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 82.120.676/0001-83, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.412.087;

"Fundo de Despesas": significa o fundo de despesas a ser constituído nos termos da Cláusula 21.6 abaixo;

"Garantidora" ou "Norte Shopping": significa a **BLUMENAU NORTE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.140.451/0001-40, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.371.950, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, prevista na Cláusula 8.3.

"Garantias": significam, em conjunto, a Fiança, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis;

"ICSD": tem o significado previsto na Cláusula 8.4.1;

"Imóvel Garantia": tem o significado previsto na Cláusula 8.3;

"Instituição Custodiante": significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE**

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade do São Paulo, estado do São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante da Escritura de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI, deste Termo de Securitização, seus eventuais aditamentos e dos Créditos Imobiliários, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 21.2, alínea (b) abaixo;

"Instituições Participantes da Oferta": significam o Coordenador Líder em conjunto com os Participantes Especiais;

"Instrução RFB 1.585": significa a Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;

"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel": significa o "*Instrumento Particular* Sob Condição Suspensiva *de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrada entre as Devedoras e a Securitizadora, nos termos das Escrituras de Emissão;

"Investidores": significam, em conjunto, os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados;

"Investidores Profissionais": significam os investidores definidos nos artigos 11 da Resolução CVM 30;

"Investidores Qualificados": significam os investidores definidos nos artigos 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 - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE;

"IRPJ": significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

"IRRF": significa o Imposto de Renda Retido na Fonte;

"Intenção de Investimento": significa a intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor;

"ISS": significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

"JTF": tem o significado previsto na Cláusula 22.11 abaixo;

"JUCESP": significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"Lâmina": significa a lâmina da Oferta, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160;

"Legislação Socioambiental": tem o significado previsto na Cláusula 6.29.3, item (xiii) das Escrituras de Emissão;

"Legislação de Proteção Social": tem o significado previsto na Cláusula 6.29.3, item (xvi) da Escritura de Emissão;

"Lei 4.591": significa a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor;

"Lei 7.492": significa a Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor;

"Lei 6.385": significa a Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

"Lei 7.689": significa a Lei n.º 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme em vigor;

"Lei 8.981": significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

"Lei 9.249": significa a Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor;

"Lei 9.613": significa a Lei n.º 9.613, de 3 de janeiro de 1998, conforme em vigor;

"Lei 10.931": significa a Lei n.º 10.931, de 2 agosto de 2004, conforme em vigor;

"Lei 11.033": significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

"Lei 12.846": significa a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

"Lei 14.430": significa a Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;

"Lei 14.754": significa a Lei n.º 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme em vigor;

"Lei das Sociedades por Ações": significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

"Leis Anticorrupção": tem o significado previsto na Cláusula 9.1, item (xvi) das Escrituras de Emissão;

"LTV": tem o significado previsto na Cláusula 8.3.1;

"MDA": significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária 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, conforme em vigor;

"Meios de Divulgação": significam, em conjunto, a página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; e (iv) da CVM, nas quais devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, as divulgações das informações requeridas pela CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. A critério do Coordenador Líder, da Securitizadora e das Devedoras, a divulgação da Oferta poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da regulamentação da CVM, inclusive a Resolução CVM 160;

"Nações Shopping": **NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 20.540.181/0001-56, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.564.324;

"Normativos ANBIMA": significa, em conjunto, o Código ANBIMA e as Regras e Procedimentos ANBIMA;

"Obrigações Garantidas": tem o significado previsto na Cláusula 8.2;

"Oferta": significa a presente oferta de distribuição pública de CRI, que será registrada

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

perante a CVM, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, VIII, "b", da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118, da Lei 6.385 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, por se tratar de oferta de distribuição de título de securitização emitido por companhia securitizadora, sendo as Devedoras as únicas devedoras dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão, nos termos da Resolução CVM 160;

"Oferta a Mercado": tem o significado previsto na Cláusula 7.8 abaixo;

"Operação de Securitização": tem o significado previsto na Cláusula 5.2 na Escritura de Emissão;

"Ordem de Pagamentos": significa a ordem de prioridade de alocação dos recursos integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, os montantes recebidos pela Emissora em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito das Debêntures e/ou em razão da excussão das Garantias, nos termos da Cláusula 4.1.3 item (xxvi) deste Termo de Securitização;

"Participantes Especiais": significam as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários convidadas e contratadas pelo Coordenador Líder, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta para fins exclusivos de recebimento de reservas;

"Patrimônio Separado dos CRI": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão;

"Percentual da Cessão Fiduciária": tem o significado previsto na Cláusula 8.4 abaixo;

"Período de Capitalização": significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração dos CRI, correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI;

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

"Período de Reserva": significa o período indicado no cronograma estimado constante nos Prospectos;

"Pessoas Vinculadas": significam, os Investidores que sejam: (i) nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, das Devedoras, da Securitizadora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (ii) quando atuando na Oferta, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM n.º 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (c) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, 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 do Coordenador Líder; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder 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;

"PIS": significa o Programa de Integração Social;

"Preço de Integralização": tem o significado previsto na Cláusula 4.1.3, item (viii) abaixo;

"Prêmio de Resgate Antecipado": tem o significado previsto na Cláusula 4.5.3.1 abaixo;

"Procedimento de *Bookbuilding*": significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, para a **(i)** definição da quantidade dos CRI alocada em cada uma das Séries e, consequentemente o Valor Total de cada uma das séries, observado o Valor Máximo da Segunda Série; e **(ii)** taxa definitiva da Remuneração dos CRI Primeira Série e dos CRI Segunda Série. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, bem como às Escrituras de Emissão antes da primeira data de integralização dos CRI ("Data de Integralização"), estando desde já as Partes obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de aprovação prévia dos Titulares de CRI ("Procedimento de *Bookbuilding*");

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

"Prospecto Definitivo": significa o prospecto definitivo da Oferta, nos termos do artigo 59, §2º da Resolução CVM 160;

"Prospecto Preliminar": significa o prospecto preliminar da Oferta, nos termos do artigo 20 da Resolução CVM 160;

"Prospectos": significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;

"Público-Alvo": significam os Investidores, sendo certo que os regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios são considerados Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados apenas se reconhecidos como tais conforme regulação específica do órgão de governo competente na esfera federal;

"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, conforme declaração da Emissora constante do Anexo IX deste Termo de Securitização, nos termos artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI;

"Regras e Procedimentos ANBIMA": significa as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor;

"Remuneração das Debêntures Continente": significa a Remuneração das Debêntures Continente conforme previsto na Escritura de Emissão Continente;

"Remuneração das Debêntures Nações": significa a Remuneração das Debêntures Nações conforme previsto na Escritura de Emissão Nações;

"Remuneração dos CRI Primeira Série": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.1 abaixo;

"Remuneração dos CRI Segunda Série": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.1 abaixo;

"Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures": tem o significado previsto na Cláusula 4.4 abaixo;

"Resgate Antecipado dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 4.4.1 abaixo;

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

"Resolução CMN 5.118": significa a Resolução do CMN n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor;

"Resolução CVM 17": significa a Resolução CVM n.º 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 30": significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 44": significa a Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 60": significa a Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 80": significa a Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;

"Resolução CVM 160": significa a Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;

"RFB" significa a Receita Federal do Brasil;

"Titulares de CRI Primeira Série": significam os titulares de CRI da Primeira Série;

"Titulares de CRI Segunda Série": significam os titulares de CRI da Segunda Série;

"Titulares de CRI ": significam, em conjunto os Titulares de CRI Primeira Série e os Titulares de CRI da Segunda Série;

"Tributos": significam todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma das Escrituras de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures, a serem suportados pelas Devedoras, nos termos da Cláusula 6.28 das Escrituras de Emissão;

"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;

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

"Valor Inicial do Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 21.6 abaixo;

"Valor Mínimo do Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 21.6 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 das Debêntures": significa o valor nominal unitário das Debêntures, conforme o caso, conforme definido na Escritura de Emissão;

"Valor Total da Emissão": significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a R$260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais), sendo: **(a)** no mínimo R$210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), no âmbito dos CRI Primeira Série; e **(b)** no máximo R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), no âmbito dos CRI Segunda Série, sendo certo que o somatório dos CRI Primeira Série e dos CRI Segunda Série, não excederá o Valor Total da Emissão. O valor efetivamente alocado nos CRI de cada série será definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding,* observando o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definidos); e

"Volume Máximo da Segunda Série": significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), que poderá ser alocado no âmbito dos CRI Segunda Série; e

"Sistema de Vasos Comunicantes": A alocação dos CRI e, consequentemente das Debêntures entre as respectivas séries da presente Emissão será realizada no sistema de vasos comunicantes, sendo a definição das séries e das respectivas quantidades após a conclusão do Processo de *Bookbuilding*, considerando que: **(i)** deverão ser observadas as quantidades e volumes mínimos e máximos indicados na Cláusula 4.1.3 "(vi)" do presente Termo de Securitização; e que **(ii)** a quantidade dos CRI Primeira Série e dos CRI Segunda Série deverão totalizar, em conjunto, 260.000 (duzentos e sessenta mil) CRI ("Sistema de Vasos Comunicantes").

1.2 Adicionalmente, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo 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

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 Registro na CVM e na ANBIMA

2.1 Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, e, portanto, a Oferta será registrada perante a CVM, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, por se tratar de oferta de distribuição de título de securitização emitido por companhia securitizadora, sendo as Devedoras as única devedoras dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão, nos termos da Resolução CVM 160.

2.2 A Oferta será registrada perante a ANBIMA nos termos do Código ANBIMA, e dos artigos 15 e 19 do Regras e Procedimentos ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

2.3 Em decorrência do estabelecido no Contrato de Distribuição, as Devedoras declararam seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora poderá fazer exigências relacionadas à Emissão, inclusive relacionadas ao atendimento dos requisitos previstos na Resolução CMN 5.118, hipótese em que as Devedoras se comprometeram, no âmbito do Contrato de Distribuição e das Escrituras de Emissão a (a) colaborar com o Coordenador Líder para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela entidade reguladora ou autorreguladora e (b) disponibilizar tempestivamente os documentos comprobatórios necessários à confirmação da adequação da Emissão e das Devedoras aos requisitos legais e regulamentares aplicáveis aos CRI, à Emissão e à Oferta, inclusive aqueles constantes da Resolução CMN 5.118.

2.4 As Devedoras declararam, individualmente, nos termos das respectivas Escrituras de Emissão, estarem aptas a figurar como devedoras dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução,

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

incluindo: (a) ter como setor principal de atividade o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de suas receitas consolidadas, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pelas Devedoras; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, 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.

3 Objeto e Créditos Imobiliários

3.1 Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 4 abaixo.

3.1.1. Vinculação. A Emissora declara que, para fins do artigo 26 da Lei 14.430, por meio deste Termo de Securitização, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, decorrentes das Debêntures, devidas exclusivamente pelas Devedoras, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI e das Escrituras de Emissão.

3.1.2. 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 liquidação dos CRI, bem como a inscrição de seu nome, no "*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*" das Devedoras, conforme Cláusula 6.7 de cada uma das Escrituras de Emissão.

3.2 Considerando o disposto na Cláusula 3.1.2 acima, e observadas as condições precedentes de integralização, a liquidação dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, 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.

3.3 Sem prejuízo do presente Termo vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo e a emissão dos CRI será eficaz a partir da Data de Emissão dos CRI.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

3.4 Os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs 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.

3.5 As CCIs serão devidamente registradas na B3, na forma prevista no parágrafo 4° do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) dias úteis da 1ª integralização ou aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro das CCIs realizada na B3 em até 5 (cinco) dias úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da comprovação do registro das CCIs.

3.6 Uma via original emitida eletronicamente (formato .pdf) da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, 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.

3.7 A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios, dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão, sendo certo que poderá contratar os serviços de depositário para tais documentos, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

3.8 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.

3.9 Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente Termo de Securitização, as Devedoras obrigam-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente (formato .pdf) do aditamento para fins de custódia.

3.10 Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos documentos comprobatórios dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

3.11 A Securitizadora e a Instituição Custodiante poderão solicitar quaisquer documentos comprobatórios adicionais dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão que julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.

3.12 Este Termo de Securitização, por meio do qual a Emissora instituirá o Regime Fiduciário, será registrado na B3, nos termos do artigo 26, § 1º da Lei 14.430.

3.11.1 Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, a Emissora assinará declaração elaborada nos moldes do Anexo IX a este Termo de Securitização acerca da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado. Adicionalmente, será formalizada a declaração a ser emitida pela Emissora atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas nos Prospectos e no presente Termo de Securitização.

3.13 O presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão custodiados na Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização.

3.14 A Emissora pagará às Devedoras, conforme aplicável, o Valor da Integralização das Debêntures de suas respectivas séries, conforme aplicável, em contrapartida à subscrição e integralização das Debêntures, conforme aplicável, 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, observadas as condições precedentes de integralização dos CRI.

3.15 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, desde que os recursos já estejam disponíveis na Conta do Patrimônio Separado até às 16:00h (horário de Brasília) ou no Dia Útil imediatamente seguinte em relação aos recursos que venham a estar disponíveis na Conta do Patrimonio Separado em horário posterior às 16:00h (horário de Brasília).

4 Características da Emissão e dos CRI

4.1 Aprovação Societária da Emissora, das Devedoras e Características dos CRI:

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

4.1.1. Aprovação Societária da Emissora. A Emissão e a Oferta foram autorizadas com base no artigo 29, §3º, do estatuto social da Securitizadora, segundo o qual compete aos diretores e/ou aos procuradores da Securitizadora, observada a forma de representação prevista no Estatuto Social da Securitizadora, a assinatura de documentos necessários em emissões de certificados de recebíveis que tenham instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado, como é o caso da presente emissão dos CRI, não sendo necessária qualquer aprovação societária específica. O Estatuto Social da Securitizadora foi alterado e consolidado em assembleia geral extraordinária realizada em 13 de outubro de 2025, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 31 de outubro de 2025 sob o nº 369.782/25-2, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

4.1.2. Aprovações Societárias.

(i) Aprovação Societária da Continente Shopping. A emissão das Debêntures, nos termos da Lei das Sociedades por Ações ("Emissão"), e a celebração da Escritura de Emissão Continente Shopping, do Contrato de Distribuição e dos Contratos de Garantia foram realizadas com base nas deliberações da assembleia geral extraordinária da Continente Shopping, realizada em 19 de novembro de 2025 ("Aprovação Societária Continente") na qual foram deliberadas: (i) a aprovação da Emissão e a vinculação das Debêntures à Operação de Securitização, bem como de seus termos e condições; (ii) a outorga das Garantias e (iii) a autorização à Diretoria da Emissora para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na assembleia geral extraordinária da Continente Shopping, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão e da Operação de Securitização, conforme aplicável, bem como eventuais aditamentos, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações ("Aprovação Societária Continente Shopping").

(ii) Aprovação Societária da Nações Shopping. A emissão das Debêntures, nos termos da Lei das Sociedades por Ações ("Emissão"), e a celebração da Escritura de Emissão Nações Shopping, do Contrato de Distribuição e dos Contratos de Garantia foram realizadas com base nas deliberações da assembleia geral extraordinária do Nações Shopping, realizada em 19 de novembro de 2025 ("Aprovação Societária Nações") na qual foram deliberadas: (i) a aprovação da Emissão e a vinculação das

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Debêntures à Operação de Securitização, bem como de seus termos e condições; (ii) a outorga das Garantias e (iii) a autorização à Diretoria da Emissora para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na assembleia geral extraordinária da Nações Shopping, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão e da Operação de Securitização, conforme aplicável, bem como eventuais aditamentos, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações ("Aprovação Societária Nações Shopping" e, quando em conjunto com a Aprovação Societária Continente Shopping, as "Aprovação Societária das Devedoras", respectivamente).

(iii) Aprovação Societária da Fiadora. A outorga da Fiança pela Fiadora, bem como a celebração dos Contratos de Garantias e a assunção das demais obrigações previstas nas Escrituras de Emissão pela Fiadora, foram aprovadas pela Fiadora nos termos da respectiva ata do conselho de administração da Fiadora, realizada em 19 de novembro de 2025 ("Aprovação Societária Fiadora").

(iv) Aprovação Societária da Norte Shopping. A outorga da Alienação Fiduciária do Imóvel Garantia (conforme definido abaixo) e a assunção das demais obrigações previstas nas Escrituras de Emissão pela Norte Shopping, foram aprovadas pela Norte Shopping nos termos da respectiva ata de Assembleia Geral Extraordinária da Norte Shopping, realizada em 19 de novembro de 2025 ("Aprovação Societária Norte Shopping" e, em conjunto com a Aprovação Societária das Devedoras e com a Aprovação Societária Fiadora, as "Aprovações Societárias").

4.1.3 Características dos CRI. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

(i) Número da Emissão: A Emissão corresponde a 539ª (quingentésima trigésima nona) emissão de CRI da Emissora;

(ii) Número de Classes e Séries. A Emissão será realizada em classe única, em 02 (duas) séries, sendo que a quantidade de séries da Emissão e a quantidade de Debêntures alocadas em cada uma das séries, serão definidas em Sistema de Vasos Comunicantes, de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*;

(iii) Valor Total da Emissão. O Valor Total da Emissão será de R$260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais), na Data de Emissão, sendo: **(a)** no mínimo R$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), no âmbito dos CRI da Primeira Série; e **(b)** no máximo R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), no âmbito dos CRI da Segunda Série, sendo certo que o somatório dos CRI, não excederá o Valor Total da

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissão. O valor efetivamente alocado nos CRI de cada série será definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding,* observando o Sistema de Vasos Comunicantes;

(iv) Quantidade de CRI. Serão emitidas 260.000 (duzentas e sessenta mil) CRI, sendo **(a)** no mínimo 210.000 (duzentas e dez mil) CRI da Primeira Série; e **(b)** no máximo 50.000 (cinquenta mil) CRI da Segunda Série, sendo certo que o somatório dos CRI Primeira Série e CRI Segunda Série, não excederá 260.000 (duzentas e sessenta mil) Debêntures. A quantidade de Debêntures efetivamente alocada em cada série será definida por meio do Procedimento de *Bookbuilding,* observando o Sistema de Vasos Comunicantes;

(v) Valor Nominal Unitário. O Valor Nominal Unitário dos CRI será de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

(vi) Sistema de Vasos Comunicantes. A alocação dos CRI entre as respectivas séries da presente Emissão será realizada no sistema de vasos comunicantes, sendo a definição das séries a exclusivo critério do Coordenador Líder, considerando que: **(i)** deverão ser observadas as quantidades e volumes mínimos e máximos indicados nos itens "(ii)" e "(iii)" acima; e que (ii) a quantidade dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Segunda Série deverão totalizar, em conjunto, 260.000 (duzentos e sessenta mil) Debêntures ("Sistema de Vasos Comunicantes").

(vii) Remuneração dos CRI e Pagamento da Remuneração dos CRI. Os CRI farão jus à Remuneração calculada e paga nos termos das Cláusulas 5.3 e 5.4 abaixo;

(viii) Preço de Integralização. O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, de cada uma das séries, na primeira Data de Integralização ("Preço de Integralização"), observado o disposto no item (ix) abaixo. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na Data de Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário dos CRI ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI Primeira Série e dos CRI Segunda Série, conforme o caso, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou último pagamento de Remuneração, conforme o caso, até a respectiva data de integralização dos CRI. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a ser definido, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, utilizando-se até 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

CRI, em cada Data de Integralização, observado o disposto no Contrato de Distribuição. O ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como: (a) alteração dos títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); (b) alteração na remuneração do 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;

(ix) Subscrição e Integralização dos CRI. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, na Data 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: (a) nos termos da respectiva intenção de investimento; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização, sendo certo que os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições:

a) Constituição dos Créditos Imobiliários que servirão de lastro aos CRI por meio da assinatura das Escrituras de Emissão;

b) recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica (*due diligence*) da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, incluindo o recebimento da lista de auditoria final, realizada pelos assessores legais da operação; e

c) Recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério e sem vedações de utilização, 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.

(x) Amortização dos CRI. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, Amortização

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Extraordinária Obrigatória dos CRI e/ou de resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI de suas respectivas séries, conforme o caso, será amortizado conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo III a este Termo de Securitização.

(xi) Regime Fiduciário. Será instituído o Regime Fiduciário CRI 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, conforme declaração constante do Anexo IX deste Termo;

(xii) Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira. Os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre (i) Investidores Qualificados; e (ii) entre o público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a ser divulgado nos Meios de Divulgação;

(xiii) Data de Emissão dos CRI. 12 de dezembro de 2025;

(xiv) Prazo e Data de Vencimento dos CRI. Ressalvadas as hipóteses, de Resgate Antecipado dos CRI e/ou de resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o prazo: (i) dos CRI Primeira Série será de 2196 (dois mil cento e noventa e seis) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2031 ("Data de Vencimento dos CRI Primeira Série"); e (ii) dos CRI Segunda Série será de 3659 (três mil seiscentos e cinquenta e nove) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 19 de dezembro de 2035 ("Data de Vencimento dos CRI Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI Primeira Série, a "Data de Vencimento dos CRI");

(xv) Local de Emissão dos CRI. São Paulo - SP;

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

(xvi) Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares de CRI nos termos deste Termo de Securitização, adicionalmente ao pagamento da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios"), sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de sistemas de outras partes envolvidas, que não a Emissora, tais encargos não terão efeito;

(xvii) Forma e Comprovação de Titularidade. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada (a) por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, ou (b) por extrato emitido pelo Escriturador dos CRI em nome de cada Titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3;

(xviii) 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 ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de 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;

(xix) Atraso no Recebimento dos Pagamentos. Sem prejuízo do disposto no item abaixo, o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item acima;

(xx) Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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;

(xxi) Pagamentos. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 6 abaixo;

(xxii) Ordem de 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 de CRI, nos termos deste Termo, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência:

(i) despesas devidas e de responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI;

(ii) pagamento de Encargos Moratórios eventualmente devidos;

(iii) recomposição do Fundo de Despesas;

(iv) pagamento da Remuneração dos CRI;

(v) amortização dos CRI; e

(vi) pagamento decorrente de Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária Obrigatória Facultativa dos CRI ou resgate antecipado nos termos deste Termo de Securitização.

(xxiii) Garantias. Serão constituídas em favor da Emissora, nos termos das respectivas Escrituras de Emissão, a Fiança, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis;

(xxiv) Coobrigação da Emissora. Não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;

(xxv) Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários. Os Empreendimentos Lastro listados no Anexo VI ao presente Termo de Securitização;

(xxvi) Os Empreendimentos Lastro objeto do crédito têm "habite-se". Conforme tabela constante do Anexo VI ao presente Termo de Securitização;

(xxvii) Os Empreendimentos Lastro estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

4.591. Conforme tabela constante do Anexo VI ao presente Termo de Securitização;

(xxviii) Código ISIN dos CRI Primeira Série. BRRBRACRIZ60;

(xxix) Código ISIN dos CRI Segunda Série. BRRBRACRIZ78;

(xxx) Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos. Não há a possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos titulares dos valores mobiliários ofertados;

(xxxi) Classificação de Risco dos CRI. As Devedoras contrataram a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada anualmente, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, § 11, da Resolução CVM 60. A Securitizadora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada, por conta e ordem da Devedora, a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, nos termos dos Normativos ANBIMA. A Securitizadora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página "https://opea.com.br";

(xxxii) Classificação ANBIMA dos CRI. De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i)** categoria: "Corporativo", o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, **(ii)** concentração: "concentrado", uma vez que os créditos imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pelas Devedoras, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, **(iii)** tipo de segmento: "shopping/lojas", considerando que os recursos serão destinados à construção, reforma, expansão e aquisição, o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "f", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv)** tipo de contrato com lastro: "valores mobiliários representativos de dívida", uma vez que os créditos imobiliários decorrem das Debêntures, objeto das respectivas Escrituras de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações;

(xxxiii)*Duration* dos CRI da Primeira Série. 3,67 (três inteiros e sessenta e sete centésimos) anos, calculados em 21 de novembro de 2025;

(xxxiv) *Duration* dos CRI da Segunda Série. 5,69 (cinco inteiros e sessenta e nove centésimos) anos, calculados em 21 de novembro de 2025;

(xxxv) Número de Ordem. O presente Termo representa a emissão dos CRI sob o número de ordem 539;

(xxxvi) Revolvência. Não aplicável;

(xxxvii) Vantagens e Restrições dos CRI. Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI. A cada CRI em Circulação, de sua respectiva série, caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial, em sua respectiva série;

(xxxviii) Subordinação. Não existe qualquer tipo de subordinação ou preferência entre os CRI; e

(xxxix) Direito ao Recebimento. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os Titulares de CRI nos termos desse Termo de Securitização e aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

4.2 Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos a serem captados pelas Devedoras com a Emissão das Debêntures serão destinados, em sua integralidade, para despesas de natureza imobiliária, relativas ao pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento, reforma, vitalização, manutenção e expansão nos empreendimentos Continente Shopping e Nações Shopping, descritos no Anexo VI do presente Termo de Securitização. ("Destinação dos Recursos" e "Empreendimentos Lastro", respectivamente), até a data de vencimento final dos CRI, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado das Debêntures, nos termos previsto nas Escrituras de Emissão ou, ainda, o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, as obrigações das Devedoras, conforme o caso, e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à Destinação dos Recursos perdurarão até a data de vencimento dos CRI ou até a integral Destinação dos Recursos ser efetivada, caso a integral Destinação dos Recursos ocorra anteriormente à data de vencimento dos CRI.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

4.2.1. Parcela dos recursos acima mencionados será transferida para as Controladas pelas Devedoras por qualquer forma permitida em lei.

4.2.2. Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Lastro serão integralmente utilizados pelas Devedoras e/ou pelas Controladas, nas porcentagens indicadas na tabela 2 do Anexo VI do presente Termo de Securitização. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Lastro, conforme descrita na tabela 2 do Anexo VI do presente Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento às Escrituras de Emissão e ao presente Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Lastro.

4.2.3. Com relação ao cronograma indicativo constante da tabela 3 do Anexo VI do presente Termo de Securitização, tal cronograma é meramente indicativo e não vinculante ("Cronograma Indicativo"), de modo que, se necessário, as Devedoras poderão efetuar a Destinação dos Recursos em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação de realizar a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI. Desse modo se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, tampouco aditar as Escrituras de Emissão, conforme aplicável, ou o presente Termo de Securitização e **(ii)** não será caracterizada em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou de resgate antecipado dos CRI, tampouco acarretará qualquer outra penalidade ou ônus às Devedoras, nos termos das Escrituras de Emissão e deste Termo de Securitização, desde que as Devedoras realizem a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série e/ou a Data de Vencimento dos CRI Segunda Série, conforme aplicável.

4.2.4. As Devedoras poderão, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, conforme o caso, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Lastro para que sejam também objeto de destinação de recursos, observados quanto a tais imóveis os requisitos para constituição do lastro, conforme decisão dos Titulares de CRI de sua respectiva série, reunidos em Assembleia Especial, de sua respectiva série. Caso proposta pelas Devedoras, tal inserção deverá ser aprovada se **não houver objeção** por Titulares de CRI em Assembleia Especial se sua respectiva série, que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação se sua respectiva série, em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de sua respectiva série, não seja instalada ou não haja deliberação

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

por falta de quórum, a proposta das Devedoras, conforme aplicável, para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

4.2.5. A inserção de novos imóveis nos termos da Cláusula 4.2.4 acima, deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pelas Devedoras nesse sentido, conforme aplicável. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de sua respectiva série, em até 7 (sete) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Securitizadora, conforme orientado em Assembleia Especial, esta deverá ser refletida por meio de aditamento às respectivas Escrituras de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação de Recursos em questão.

4.2.6. Nos aditamentos a serem celebrados ao presente Termo de Securitização, às Escrituras de Emissão e à Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Cláusula 4.2.5 acima, **(i)** deverão ser identificados os valores envolvidos o detalhamento das despesas e a especificação individualizada dos Empreendimentos Lastro e a equiparação entre despesa e lastro; e **(ii)** deverá ser confirmado que os novos imóveis incluídos como Empreendimentos Lastro já estavam vigentes na data de emissão dos CRI.O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação de Recursos nos termos previstos nesta Cláusula 4.2. O Agente Fiduciário compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 17"), sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada nesta Cláusula 4.2 e na forma do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

4.2.7. As Devedoras deverão prestar contas, ao Agente Fiduciário, sobre a Destinação dos Recursos obtidos com a Emissão aplicados aos Empreendimentos Lastro. Nesse sentido, as Devedoras **(i)** encaminharão para a Securitizadora e ao Agente Fiduciário, até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre social (ou, no semestre em que ocorrer a data de vencimento dos CRI ou, ainda, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da data de vencimento dos CRI), relatório no formato constante do Anexo VII deste Termo de Securitização devidamente

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Lastro durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e **(ii)** no mesmo prazo, enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário (ou disponibilizará *link* para consulta online) os respectivos documentos comprobatórios da Destinação dos Recursos para os Empreendimentos Lastro (notas fiscais, notas de débito e faturas, comprovantes de pagamento, por exemplo) ("Documentos Comprobatórios"), bem como comprovação da Destinação dos Recursos para as Controladas, quando aplicável, se assim solicitado.

4.2.8. Nos termos das respectivas Escrituras de Emissão, as Devedoras declararam que os Documentos Comprobatórios a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação da Destinação de Recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, incluindo, mas não se limitando nos CRI 247ª e 248ª da 1ª emissão da True Securitizadora S.A., cujas obrigações de destinação dos recursos pelas Devedoras ou empresa do seu grupo permanecem em vigor até a comprovação da integralidade dos recursos capitados no âmbito das respectivas emissões.

4.2.9. O Agente Fiduciário analisará o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios enviados pelas Devedoras, conforme aplicável e, apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da destinação dos recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação da Destinação de Recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

4.2.10. Sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, as Devedoras deverão entregar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos Comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da Destinação dos Recursos.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

4.2.11. Uma vez atingido o valor da Destinação dos Decursos das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 4.2.7 acima e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta como Anexo VII ao presente Termo de Securitização, as Devedoras e o Agente Fiduciário, no âmbito da Operação de Securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.2.8 acima, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

4.2.12. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, no mesmo, o cumprimento das obrigações de Destinação dos Recursos assumidas pelas Devedoras na forma acima prevista.

4.2.13. As Devedoras serão responsáveis pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a Destinação dos Recursos, conforme aplicável.

4.2.14. Para os fins da presente Cláusula, fica certo e disposto que o Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento da Destinação dos Recursos nos Empreendimentos Lastro, estando tal acompanhamento restrito ao envio, pelas Devedoras ao Agente Fiduciário do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios.

4.2.15. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") n.º 5.118, de 1 de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pelas Devedoras e/ou por suas Controladas, conforme aplicável, em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada às Devedoras e/ou suas Controladas, conforme aplicável, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

4.2.16. Para fins de atendimento ao Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, a tabela 2 e a tabela 4 do Anexo VI ao presente Termo de Securitização demonstra a capacidade das Devedoras de destinar aos Empreendimento Lastro todo o montante de recursos que será obtido com a Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tal, o montante de recursos até o momento despendido, bem como a destinação de recursos já programada em função de outros CRI já emitidos, no âmbito de tais contratos.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

4.3 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, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações das Devedoras e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável:

(i) constituirão, no âmbito do presente Termo, 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 das Despesas, do Valor da Integralização das Debêntures e dos valores devidos aos Titulares de CRI;

(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.

4.4 Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures. Nos termos das Escrituras de Emissão, as Devedoras poderão, a qualquer momento contados da Data de Emissão das Debêntures, observados os termos e condições estabelecidos a seguir e na referida cláusula, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI, conforme o caso, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate parcial ("Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures").

4.4.1. Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI nos mesmos termos do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures ("Resgate Antecipado dos CRI").

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

4.4.2. O Resgate Antecipado dos CRI somente poderá ocorrer mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado dos CRI ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares de CRI, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data do Resgate Antecipado dos CRI ("Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI").

4.4.3. Valor de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI Primeira Série. Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, os Titulares de CRI Primeira Série farão jus ao pagamento do valor nominal de resgate antecipado dos CRI Primeira Série, que será o Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI ("Data do Resgate Antecipado"), acrescido de prêmio de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis,* base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pela *duration* remanescente dos CRI Primeira Série, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado, observada a Cláusula 4.5.4 abaixo, conforme fórmula descrita abaixo:

$$\boldsymbol{Valor\ Total\ do\ Resgate} = \left(\frac{\boldsymbol{DMtrfi}}{\boldsymbol{12}}\right) * \boldsymbol{i} * \boldsymbol{VNe}$$

onde:

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

DMtrfi = prazo *duration* médio remanescente dos CRI Primeira Série, em ano (considerando o período de apuração de um ano, 252 dias úteis), calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$DM_{TRFI} = \frac{\sum^{q-1} Q_j \times VN_{Nj}]}{\sum_{i=i} VN_{Qj}}$$

q = quantidade de eventos financeiros (amortização do principal) dos CRI Primeira Série,

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

considerados a partir da data do resgate antecipado;

Q_j = prazo remanescente de cada evento financeiro *j* (amortização do principal) dos CRI Primeira Série, dado em meses, sendo prazo remanescente entendido como o número de meses entre a data de resgate antecipado dos CRI e a data de cada evento financeiro (amortização do principal).;

VNq_j = Valor presente de cada evento financeiro *j* (amortização do principal) dos CRI Primeira Série;

VNn_j = Valor presente de cada parcela (remuneração e amortização) contadas da data do resgate até a Data de Vencimento;

i =0,2500 (vinte e cinco centésimos).

4.4.4. Valor de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI Segunda Série. O valor a ser pago à Emissora a título de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Segunda Série será o que for maior entre:

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série acrescido: **(1)** da Remuneração dos CRI Segunda Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo dos CRI Segunda Série (exclusive); e **(2)** dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(ii) Valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série e da Remuneração dos CRI Segunda Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B) com *duration* aproximada mais próxima à *duration* remanescente dos CRI Segunda Série, na data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo dos CRI Segunda Série, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI Segunda Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios, se houver, e quaisquer outras obrigações pecuniárias e a outros acréscimos referentes aos CRI Segunda Série.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

onde:

$$VP = \sum^{n} \frac{VNEk}{FVPk} \; x \; C$$

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI Segunda Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos dos CRI Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série, acrescido da Remuneração dos CRI Segunda Série, calculados pro rata temporis, desde a data do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI Segunda Série, até cada data de pagamento;

C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme fórmula prevista acima, desde a primeira Data de Integralização até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo dos CRI Segunda Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI Segunda Série, sendo "n" um número inteiro.

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

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

onde:

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente dos CRI Segunda Série;

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI Segunda Série, e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda; e

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, de acordo com a seguinte fórmula:

$$Duration = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}}\right]}\right]}{252}$$

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

onde:

n = número de pagamentos de Remuneração dos CRI Segunda Série, e/ou amortização;

t = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI Segunda Série, e a data prevista de pagamentos de Remuneração dos CRI Segunda Série, e/ou amortização programados.

FCt = valor projetado de pagamento de Remuneração dos CRI Segunda Série, e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis;

i = taxa de remuneração, % a.a. dos CRI Segunda Série.

4.4.5. A Data do Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Caso a Data do Resgate Antecipado coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração dos CRI, o prêmio previsto nas Cláusulas 4.5.3.1 acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI após o referido pagamento. Os CRI resgatados serão obrigatoriamente cancelados.

4.4.6. O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3 e ao Agente Fiduciário, 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 dos CRI, sendo certo que o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

4.5 Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures. Nos termos das Escrituras de Emissão, as Devedoras poderão realizar a amortização extraordinária sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures").

4.5.1. Ocorrendo a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, nos mesmos termos da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures ("Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ").

4.5.2. *Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI da Primeira Série*. O valor a ser pago ao Titular dos CRI da Primeira Série a título de Amortização Extraordinária dos CRI da Primeira Série será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória, acrescido de prêmio de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano ("Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória"), *pro rata temporis,* base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo *duration* remanescente, conforme fórmula descrita abaixo:

$$Valor\ Total\ da\ Amortização\ Extraordinária = DMtrfi * i * VNe$$

onde:

DMtrfi = prazo *duration* médio remanescente dos CRI da Primeira Série, em ano (considerando o período de apuração de um ano, 252 dias úteis), calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$DM_{TRFI} = \frac{\sum^{q-1} Q_j \times VN_{Nj}]}{\sum_{i=i} VN_{Qj}}$$

q = quantidade de eventos financeiros (amortização do principal) dos CRI da Primeira Série, considerados a partir da data de amortização dos CRI;

Q_j = prazo remanescente de cada evento financeiro *j* (amortização do principal) dos CRI da Primeira Série, dado em Dias Úteis, sendo prazo remanescente entendido como o número de Dias Úteis entre a data de amortização dos CRI e a data do evento financeiro (amortização do principal), excluindo-se da sua contagem a data de apuração e incluindo-se a data do evento financeiro;

VNq_j = Valor nominal de cada evento financeiro *j* (amortização do principal) dos CRI da Primeira Série;

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

i =0,2500 (vinte e cinco centésimos).

6.1.1. *Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI da Segunda Série.* O valor a ser pago ao Titular dos CRI a título de Amortização Extraordinária Obrigatória

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

dos CRI da Segunda Série será o que for maior entre:

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série, acrescido: **(1)** da Remuneração dos CRI Segunda Série, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI da Segunda Série (exclusive); e **(2)** dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(ii) Valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série e da Remuneração dos CRI Segunda Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B) com *duration* aproximada mais próxima à *duration* remanescente dos CRI da Segunda Série na data da efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI da Segunda Série, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Segunda Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios, se houver, e quaisquer outras obrigações pecuniárias e a outros acréscimos referentes aos CRI Segunda Série.

$$VP = \sum_{}^{n} \frac{VNEk}{FVPk} \, x \, C$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI Segunda Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos dos CRI Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série, acrescido da Remuneração dos CRI Segunda Série, calculados *pro rata temporis*, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Segunda Série, até cada data de pagamento;

C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme fórmula prevista acima, desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva Amortização Extraordinária

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Obrigatória dos CRI Segunda Série da respectiva série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI Segunda Série da respectiva série, sendo "n" um número inteiro.

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

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

onde:

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente dos CRI Segunda Série;

nk = número de Dias Úteis entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Segunda Série, e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda; e

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, de acordo com a seguinte fórmula:

$$Duration = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}}\right]}\right]}{252}$$

onde:

n = número de pagamentos de Remuneração dos CRI Segunda Série, e/ou amortização;

t = número de Dias Úteis entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Segunda Série, e a data prevista de pagamentos de Remuneração dos CRI Segunda Série, e/ou amortização programados.

FCt = valor projetado de pagamento de Remuneração dos CRI Segunda Série, e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis;

i = taxa de remuneração, % a.a. dos CRI Segunda Série.

4.5.3. A Amortização Extraordinária dos CRI deverá ser comunicada à B3 e ao

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Agente Fiduciário, 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 da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, sendo certo que a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI somente será efetuada após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

5 Atualização Monetária dos CRI, Remuneração dos CRI e Pagamento da Remuneração dos CRI

5.1 Atualização Monetária dos CRI da Primeira Série. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série não será atualizado monetariamente.

5.2 Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série. O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI da Segunda Série será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), desde a primeira Data de Integralização até a data de seu efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série" e "Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série", respectivamente). A Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série será calculada conforme a fórmula abaixo.

VNa = VNe x C

onde:
VNa= Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

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

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

onde:
n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

NIK = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês anterior ao mês de atualização;

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

dup = número de Dias Úteis existentes entre: (i) a data da primeira integralização dos CRI e a Data de Aniversário imediatamente subsequente ou data de cálculo, conforme o caso; ou (ii) a Data de Aniversário imediatamente anterior e a Data de Aniversário imediatamente subsequente, conforme o caso, para as demais atualizações monetárias, sendo "dup" um número inteiro;

dut = número de Dias Úteis existentes entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário dos CRI, sendo "dut" um número inteiro. Para fins do primeiro Período de Capitalização, será considerado um "dut" de 19 (dezenove) Dias Úteis.

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

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

ii. Considera-se "data de aniversário" as datas indicadas no Anexo III de cada mês, e caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente;

iii. Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas do CRI Segunda Série;

iv. O fator resultante da expressão: $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

v. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

(dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

vi. Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o "pro rata" do último Dia Útil anterior.

5.3 Remuneração dos CRI.

5.3.1. Remuneração dos CRI da Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou o Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias das Taxas DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI") acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com a fórmula prevista abaixo, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, desde a primeira Data de Integralização, inclusive, ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série, inclusive, até a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente subsequente, exclusive, ou a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, exclusive, conforme o caso que por sua vez serão calculados pela fórmula a seguir ("Remuneração dos CRI da Primeira Série").

O cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI da Primeira Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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

Fator Juros = (FatorDI x FatorSpread)

FatorDI = produtório das Taxas DI, da data de início de capitalização, inclusive, até a data de cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série 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_{di} = número total de Taxas DI consideradas no cálculo do ativo, sendo n_{di} um número inteiro.

TDI_k = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, considerando sempre a Taxa DI divulgada no 4º (quarto) Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Por exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 12, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 08, considerando que os dias 08, 09, 10, 11 e 12 são Dias Úteis;

Fator Spread = Fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme a seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{Fator\ Spread = \left(\frac{spread}{100} + 1\right)^{\frac{n}{252}}}$$

onde:

spread = 0,5500; e

n = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI da Primeira Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Remuneração da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, no caso dos demais Períodos de Capitalização, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "n" um número inteiro.

Observações:

(i) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), 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.

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

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

(v) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

5.3.1.1. Observado o disposto na Cláusula 5.3.1.2 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI da Primeira Série previstas neste Termo de Securitização, a Taxa DI, conforme aplicável, não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre as Devedoras e/ou os Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

5.3.1.2. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI dos CRI e aos CRI da Primeira Série, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial, para deliberar, em comum acordo com a Continente Shopping e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI Primeira Série, e consequentemente dos CRI da Primeira Série, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, nos termos da Cláusula 8 da Escritura de Emissão da Primeira Série, a realização da assembleia geral de debenturistas, dependerá da realização da

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Assembleia Especial, nos termos previstos neste Termo de Securitização, que definirá por aprovação de Titulares de CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o novo parâmetro de remuneração dos CRI a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de remuneração das CRI Primeira Série a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI Primeira Série e consequentemente dos CRI da Primeira Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativa aos CRI da Primeira Série, previstas neste Termo de Securitização, será utilizado, para apuração da Taxa DI o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e à Continente Shopping quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI Primeira Série e consequentemente os CRI da Primeira Série. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial, referida assembleia perderá o seu escopo e será cancelada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI da Primeira Série, previstas neste Termo de Securitização.

5.3.1.3. Caso, na Assembleia Especial prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração dos CRI Primeira Série, e consequentemente dos CRI da Primeira Série entre a Emissora e a Continente Shopping e os Titulares de CRI, representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI da Primeira Série em Circulação em primeira ou segunda convocação, a Continente Shopping deverá resgatar a totalidade dos CRI Primeira Série em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial prevista acima ou na respectiva Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração dos CRI, calculada pro rata temporis desde a Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.3.2. Remuneração dos CRI da Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Atualizado dos CRI da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, a serem definidos de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e que serão limitados à maior taxa entre: (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

(http://www.anbima.com.br) e conforme apurado no Dia Útil de realização do Procedimento de *Bookbuilding,* acrescida exponencialmente de *spread* de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 8,10% (oito inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI da Segunda Série" e quando em conjunto com a Remuneração dos CRI da Primeira Série a "Remuneração"). A Remuneração dos CRI da Segunda Série utilizará base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado das dos CRI da Segunda Série desde a primeira Data de Integralização ou da data de pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a próxima Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série (exclusive).

O cálculo da Remuneração dos CRI da Segunda Série, obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (FatorJuros-1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI da Segunda Série, acumulado a partir da Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Atualizado dos CRI da Segunda Série, 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:

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

onde:

Taxa = a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding,* expressa de forma não percentual, com 4 (quatro) casas decimais;

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro

5.3.2.1 Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária, prevista neste Termo de Securitização, da Emissora relativa às Debêntures da segunda série das respectivas Escrituras de Emissão, e consequentemente aos CRI da Segunda Série, será aplicado, em sua substituição a para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informadas e coletadas a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto por parte das Devedoras, quando da divulgação posterior do IPCA.

5.3.2.2 Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência do IPCA") ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Emissora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI da Segunda Série, na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e no Termo de Securitização, para os Titulares de CRI da Segunda Série definirem, de comum acordo com a Nações Shopping, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emissora quanto pelos Titulares de CRI da Segunda Série, quando da divulgação posterior do IPCA.

5.3.2.3 Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI da Segunda Série, a referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI não será mais realizada, e o IPCA a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série desde o dia de sua indisponibilidade.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

5.3.2.4 A Fiadora e as Devedoras desde já concordam com o disposto nos itens acima, declarando que o ali disposto não importará novação, conforme definida e regulada nos termos do artigo 360 e seguintes do Código Civil, mantendo-se a Fiança válida e em pleno vigor, inclusive no caso de inadimplemento de tal obrigação. A Fiadora e as Devedoras, desde já, concordam e se obriga a firmar todos e quaisquer documentos necessários à efetivação do disposto no item 5.3.2.2 acima.

5.3.2.5 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva, a Emissora, a Nações Shopping e os Titulares de CRI da Segunda Série, ou caso não seja instalada a Assembleia Especial Segunda Série em primeira ou em segunda convocação, a Emissora deverá informar à Nações Shopping, para resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI em Circulação Segunda Série, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Geral de Titulares dos CRI Segunda Série, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série (ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso), acrescido da Remuneração dos CRI Segunda Série devida calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou data de pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração dos CRI Segunda Série aplicável aos CRI Segunda Série a serem resgatados e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência do IPCA será utilizada as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

5.4 Pagamento da Remuneração dos CRI. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI e/ou de resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo III a este Termo de Securitização (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI").

6 Pagamentos dos Créditos Imobiliários

6.1 Pagamentos. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral. Conforme definido neste Termo de Securitização, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários e ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pelas Devedoras, conforme aplicável, nos termos deste Termo de Securitização e das Escrituras de Emissão, conforme aplicável, serão depositados na respectiva data de pagamento

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

prevista no Anexo III a este Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos das Escrituras de Emissão. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até a referida data, esta não será capaz de operacionalizar, via Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares de 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 as Devedoras serão responsabilizadas pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias, conforme aplicável.

7 Forma de Distribuição dos CRI

7.1 Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Lei 6.385, da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, nos termos do Contrato de Distribuição, com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição.

7.2 A Oferta poderá contar com a participação de outras instituições financeiras, que não se enquadrem 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 o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), nos termos do Contrato de Distribuição ("Termo de Adesão").

7.3 O Plano de Distribuição deve prever (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta, e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, os quais serão disponibilizados a mercado, nos termos dos artigos 57, parágrafo 4º, e 59, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, respectivamente para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 79, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160.

7.4 A Oferta não contará com esforços de colocação no exterior.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

7.5 A Garantia Firme será prestada pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição e somente será exercida desde que cumpridas todas as Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, até a data de liquidação dos CRI, ou, então, renunciadas pelo Coordenador Líder, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

7.6 A colocação dos CRI junto ao Público-Alvo será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

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

7.8 Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação ("Oferta à Mercado").

7.9 O Coordenador Líder organizará o Procedimento de *Bookbuilding*. A intenção de realização do Procedimento de *Bookbuilding* será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta. O Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o período de reserva indicado no Prospecto ("Período de Reserva"), sendo certo que (a) o prazo de recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na Lâmina da Oferta e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e (b) o Prospecto Preliminar deverá estar disponível nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva.

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

7.11 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 descritos no Contrato de Distribuição.

7.12 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

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

7.13 Após o encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento.

8 Garantias

8.1 Os Créditos Imobiliários gozarão das Garantias descritas nesta Cláusula e não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado dos CRI, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

8.2 Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento e/ou cumprimento de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pelas Devedoras perante a Emissora no âmbito das Escrituras de Emissão e dos demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário, a Remuneração das Debêntures (conforme abaixo definido), bem como os Encargos Moratórios, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido em razão, das CCIs, das Garantias, pela Emissora, pela Fiadora, pelas Devedoras ou pelo Agente Fiduciário (incluindo suas remunerações) e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado dos CRI para arcar com tais custos ("Obrigações Garantidas"), deverão ser constituídas em favor da Securitizadora, as Garantias conforme previsto nas respectivas Escrituras de Emissão.

8.3 Alienação Fiduciária de Imóvel. Por meio da celebração do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, será constituída a alienação fiduciária da fração ideal correspondente a 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) ("Fração Ideal Alienada Fiduciariamente") dos imóveis objetos das matrículas n.ºs 40.074, 40.075, 40.076 e 40.077, do 3º Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau, Estado de Santa Catarina ("Imóvel Garantia"), de titularidade da Norte Shopping, no qual se encontra edificado o empreendimento denominado "*Norte Shopping*" ("Alienação Fiduciária de Imóvel");

8.3.1. Nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, as Devedoras deverão assegurar o atendimento do *loan to value* de, no máximo, 70%

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

(setenta por cento) do valor da Fração Ideal Alienada Fiduciariamente em face do saldo devedor das Debêntures ("LTV"). O LTV será apurado pela Emissora e enviado ao Agente Fiduciário, de acordo com a fórmula abaixo, anualmente, no 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação das demonstrações financeiras consolidadas de cada uma das Devedoras relativas ao exercício social imediatamente anterior, devidamente auditadas por auditor independente de primeira linha, preparadas de acordo com as Leis das Sociedades por Ações ("Data de Verificação"):

$$LTV = (SD)/(VM)$$

Onde:

SD = saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures na data de verificação;

VM = valor de venda forçada da Fração Ideal Alienada Fiduciariamente, correspondente ao valor indicado no laudo de avaliação do Imóvel Garantia a ser contratado anualmente pelas Devedoras e entregue à Emissora na Data de Verificação;

8.3.2. O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser celebrado nos termos da Cláusula 6.10.2 das Escrituras de Emissão.

8.3.3. Nos termos das Escrituras de Emissão e do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, em caso de realização de expansão do Norte Shopping localizado no Imóvel Garantia, a Fração Ideal Alienada Fiduciariamente deverá ser reduzida proporcionalmente à metragem da expansão, nos termos da seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{Nova\ Fração\ Ideal} = \frac{\boldsymbol{Fração\ Ideal\ Alienada\ Fiduciariamente}}{\boldsymbol{Percentual\ de\ Expansão}}$$

Onde:

Fração Ideal Alienada Fiduciariamente: 72,48%; e

Percentual de Expansão: Resultado da razão entre (a) área bruta locável Shoppings Norte após a expansão e (b) área bruta locável do Imóvel Garantia antes da expansão, a ser enviada pela Emissora à Debenturista nos termos da Cláusula 11.1 abaixo.

8.3.4. A alteração do percentual da Fração Ideal Alienada Fiduciariamente prevista na Cláusula 8.4.3 acima independerá de aprovação pela Securitizadora ou pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, e deverá ser implementada pela Securitizadora

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

e pelas Devedoras, conforme o caso, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após o envio pelas Devedoras, conforme o caso, de novas matrículas do Imóvel Garantia comprovando a realização e registro da expansão, mediante assinatura de aditamento às respectivas Escrituras de Emissão, conforme o caso, o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e a este Termo de Securitização.

8.3.5. As demais disposições relativas à Alienação Fiduciária de Imóvel e ao LTV estão descritas no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel.

8.4 Cessão Fiduciária de Recebíveis. Por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis foi constituída a cessão fiduciária **(i)** (a) de 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes do aluguel do empreendimento Norte Shopping localizado no Imóvel Garantia; e (b) de 67,25% (sessenta e sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes do aluguel do empreendimento Shopping Nações, localizado na Avenida Jorge Elias de Lucca, nº 677, Nossa Senhora da Salete, CEP 88.813-390, município de Criciúma, SC (em conjunto "Shoppings Norte e Nações"); incluindo, mas não se limitando, a todos e quaisquer valores, principais e acessórios, devidos pelos respectivos locatários no âmbito dos contratos de locação referentes aos espaços dos Shoppings Norte e Nações, dentre os quais suas lojas, anexos, áreas comuns, quiosques, áreas de mídia, excluindo-se os valores referentes ao pagamento de taxas condominiais, fundos de promoção e coparticipações, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada dos respectivos instrumentos, bem como seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais ali previstos ("Direitos Creditórios Locação "); **(ii)** (a) de 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes das receitas de estacionamento do empreendimento Norte Shopping; e (b) de 67,25% (sessenta e sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes das receitas de estacionamento do empreendimento Shopping Nações, excluindo-se os valores referentes ao pagamento de taxas condominiais, fundos de promoção e coparticipações, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada dos respectivos instrumentos, bem como seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais ali previstos ("Direitos Creditórios Estacionamento"); (iii) de todos os direitos referentes ao pagamento dos Direitos Creditórios Locação, os quais serão pagos pelos locatários diretamente na Conta Vinculada Locação (conforme definido

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), aberta junto ao Banco Santander (Brasil) S.A. ("Banco Administrador"); **(iii)** de todos os direitos referentes ao pagamento dos Direitos Creditórios Estacionamento, os quais serão pagos pelos locatários diretamente na Conta Vinculada Estacionamento (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis), aberta junto ao Banco Administrador; e **(iv)** todos e quaisquer recursos e equivalentes de caixa depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada Locação e Conta Vinculada Estacionamento ("Contas Vinculadas"), incluindo, mas sem limitação os investimentos e os juros ou receitas derivadas de qualquer investimento realizado com os recursos depositados nas Contas Vinculadas (incluindo as Aplicações Financeiras Permitidas) ("Direitos Creditórios Contas Vinculadas" e quando mencionada em conjunto com os Direitos Creditórios Locação e Direitos Creditórios Estacionamento, os "Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente"), observada a Condição Suspensiva e "Cessão Fiduciária de Recebíveis", respectivamente).

8.4.1. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, as Fiduciantes deverão cumprir o índice de cobertura mínimo de 1,10x (um inteiro e um décimos) vezes, a ser verificado trimestralmente, pela Securitizadora, a partir da Data de Emissão das Debêntures, sendo a primeira verificação a ser realizada em 12 de março de 2026, pela Securitizadora, e no mesmo dia dos próximos trimestres (ou próximo Dia Útil caso o dia 12 não seja) com base no quociente da divisão da (a) somatória dos montantes correspondentes à fração ideal aplicável, depositados nas Contas Vinculadas, efetivamente dados em garantia das Obrigações Garantidas no âmbito da Cessão Fiduciária, oriundos dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente nos 12 (doze) meses anteriores ao mês de verificação; pela (b) somatória do valor das parcelas de amortização das Debêntures, quando aplicável, e Remuneração das Debêntures devidas pelas Devedoras, conforme o caso, nos respectivos 12 (doze) meses anteriores ao mês de verificação, sendo certo que, para fins das verificações que serão realizadas antes de completados 12 (doze) meses da Data da Emissão das Debêntures, serão levadas em consideração as somatórias dos montantes aplicáveis a todos os meses desde a Data de Emissão das Debêntures até as respectivas verificações ("ICSD").

8.4.2. O Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis será celebrado sob condição suspensiva nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro ("Condição Suspensiva"), sendo tal condição o registro do termo de liberação dos direitos creditórios objeto do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do: (a) "*Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Direitos em Garantia sobre Contas Vinculadas em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras* Avenças" celebrado em 19 de dezembro de 2019 entre a Norte Shopping, Consórcio Blumenau Norte e Shopping Park Ltda. e True Securitizadora, registrado no 5º Oficial de Registro de Títulos

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo em 26 de dezembro de 2019 sob nº 1.574.507; e (b) "*Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Direitos em Garantia sobre Contas Vinculadas em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras* Avenças" celebrado em 24 de janeiro de 2020 entre Nações Shopping, Consórcio Nações Shopping e True Securitizadora, registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo em 28 de janeiro de 2020, sob nº 1.883.866, aditado através do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sobre Contas Vinculadas em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças" celebrado em 03 de dezembro de 2021, registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo em 27 de dezembro de 2021, sob nº 1.914.603.

8.4.3. Nos termos das Escrituras de Emissão e do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, em caso de realização da expansão dos empreendimentos Shoppings Norte e Nações, o Percentual da Cessão Fiduciária deverá ser reduzido proporcionalmente à metragem da expansão, nos termos da seguinte fórmula:

$$Nova\ Fração\ Ideal = \frac{\boldsymbol{Fra}\text{ção}\ \boldsymbol{Ideal}\ Alienada\ Fiduciariamente}{\boldsymbol{Percentual\ de\ Expans}\text{ão}}$$

Onde:

Fração Ideal Alienada Fiduciariamente: 72,48% (setenta e dois inteiros e quarenta e oito centésimos por cento), com relação aos recebíveis referentes ao Shopping Norte; e 67,25% (sessenta e sete inteiros e vinte e cinco centésimos por cento), com relação aos recebíveis referentes ao Shopping Nações; e

Percentual de Expansão: Resultado da razão entre (a) área bruta locável dos Shoppings Norte e Nações após a expansão e (b) área bruta locável dos Shoppings Norte e Nações antes da expansão.

8.4.4. A alteração do Percentual da Cessão Fiduciária prevista na Cláusula 8.4.3 acima independerá de aprovação pela Securitizadora ou pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, e deverá ser implementada pela Securitizadora e pela Devedora, mediante assinatura de aditamento às Escrituras de Emissão, conforme o caso, ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e este Termo de Securitização, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após (i) o envio pelas Devedoras, conforme aplicável, de novas matrículas do Imóvel Garantia comprovando a realização e registro da expansão, e (ii) verificação, pela Securitizadora, por 2 (duas) datas de verificação consecutivas posteriores ao evento previsto no item (i) acima que o ICSD ficou igual ou acima de 1,10x (um inteiro e um décimo) vezes.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

8.4.5. As demais disposições relativas à Cessão Fiduciária de Recebíveis e ao ICSD estão descritas no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

8.5 Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Cessão Fiduciária de Recebíveis e da Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos das respectivas Escrituras de Emissão e dos Contratos de Garantia, podendo a Securitizadora, quando aplicável, excetuar ou excutir todas ou cada uma delas indiscriminadamente, para os fins de amortizar ou quitar as Obrigações Garantidas.

8.6 Nos termos das Escrituras de Emissão e dos Contratos de Garantia, em caso de uma ou mais ofertas públicas de cotas de emissão da **AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 51.472.985/0001-99, regido pelo seu regulamento nos termos da Lei nº 8.668/93, administrado pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201 ("FII" e "Follow-On", respectivamente), tenha como objetivo, pelo FII, a aquisição parcial de qualquer dos Shoppings Norte, Nações ou Continente, a Emissora poderá solicitar à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, a liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Cessão Fiduciária ("Liberação das Garantias Follow-On"), observados os Requisitos para Liberação (conforme abaixo definido), sem a necessidade de aprovação dos titulares de CRI em Assembleia Especial, mediante a realização da Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido abaixo) e, consequentemente a amortização extraordinária dos CRI, nos termos da Cláusula 4.5. acima.

8.7 Para os fins do disposto na Cláusula 8.6 acima, as Devedoras poderão solicitar à Securitizadora a Liberação das Garantias Follow-On à Securitizadora, observados os Requisitos para Liberação Follow-On, 1 (uma) vez a cada 6 (seis) meses.

8.8 A realização da Liberação das Garantias Follow-On somente poderá ocorrer caso sejam verificadas pela Securitizadora cumulativamente que, **(a)** houve a Amortização Extraordinária Facultativa em razão do Follow-On do FII; e que após a Liberação das Garantias Follow-On: **(b)** (i) o LTV não diminuirá em relação a última apuração realizada nos termos da Cláusula 8.3.1 acima; (ii) o ICSD não diminuirá em relação a última apuração realizada nos termos da Cláusula 8.4.1 acima; e (iii) o percentual da Fração Ideal Alienada Fiduciariamente e o Percentual da Cessão Fiduciária não liberados não fiquem inferiores a 51% (cinquenta e um por cento) ("Requisitos para Liberação Follow-On"). A alteração do percentual da Fração Ideal Alienada Fiduciariamente e do Percentual

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

da Cessão Fiduciária prevista no presente Termo de Securitização e nas Escrituras de Emissão, deverá ser implementada pelas Devedoras e pela Emissora, mediante assinatura de aditamento às Escrituras de Emissão, ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, ao Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóvel e ao Termo de Securitização, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a verificação pela Securitizadora dos itens (a) e (b) acima.

8.9 A alteração do percentual da Fração Ideal Alienada Fiduciariamente e do Percentual da Cessão Fiduciária prevista na Escritura de Emissão, deverá ser implementada pelas Devedoras e pela Emissora, mediante assinatura de aditamento às Escrituras de Emissão, ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, ao Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóvel e ao presente Termo de Securitização, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a verificação pela Securitizadora dos cumprimento integral dos respectivos Requisitos para Liberação Follow-On, conforme aplicável.

8.10 Para fins da Liberação das Garantias Follow-On, as Devedoras deverão encaminhar toda a documentação que comprove a conclusão do Follow-On, sem prejuízo de eventuais solicitações adicionais pela Securitizadora. A Securitizadora não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou integralidade 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.

8.11 Além das Garantias, a Emissão conta ainda com a instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

8.12 Garantia Fidejussória: A garantia fidejussória prestada na forma de fiança pela Fiadora e pelas Devedoras, conforme o caso, que se obrigam, conforme previsto nas respectivas Escrituras de Emissão, solidariamente, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadoras e principais pagadores, responsáveis pelas Obrigações Garantidas, até o pagamento integral do valor das Obrigações Garantidas ("Fiança"), independentemente de outras garantias contratuais que possam vir a ser constituídas pela Fiadora e pelas Devedoras, conforme o caso, no âmbito da Oferta.

9 Classificação de Risco

9.1 A Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, sendo que o serviço prestado pela Agência de Classificação de Risco, observado o disposto abaixo, não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, devendo ser atualizada

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

anualmente, de acordo com o disposto no artigo 33, § 11, da Resolução CVM 60. A Emissora neste ato se obriga a encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado, além de se comprometer a colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário, da B3 e dos Titulares de CRI, em seu site ("https://opea.com.br), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento e dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

9.1.1. A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Especial: (i) Moodys Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.101.919/0001-05; (ii) *Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.*, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.295.585/0001-40.

9.1.2. A Agência de Classificação de Risco fará jus a seguinte remuneração (i) uma parcela única no valor de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais); (ii) no 1º (primeiro) ano no valor de R$30.000,00 (trinta mil reais); e (iii) nos anos seguintes, parcelas anuais no valor de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), para fins de monitoramento do *rating*, sendo certo que os pagamentos das referidas remunerações serão realizados diretamente pelas Devedoras.

10 Formador de Mercado

10.1 Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

10.2 Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Emissora e às Devedoras 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.

11 Escrituração

11.1 O Escriturador dos CRI atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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

11.2 O Escriturador dos CRI poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, nas hipóteses previstas na Cláusula 14.1 abaixo.

12 Agente de Liquidação

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

12.2 O Agente de Liquidação poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, nas hipóteses previstas na Cláusula 14.1 abaixo.

13 Auditor Independente do Patrimônio Separado

13.1 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.

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

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

13.4 O Auditor Independente do Patrimônio Separado poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, nas hipóteses previstas na Cláusula 14.1 abaixo.

14 Substituição dos Prestadores de Serviço

14.1 O Escriturador dos CRI, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 dos CRI, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação 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 BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia, do contrato celebrado com o Agente de Liquidação ou do contrato celebrado com o Auditor Independente do Patrimônio Separado; (iii) caso o Escriturador dos CRI, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação 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 dos CRI, da Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação 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 dos CRI, a Instituição Custodiante, Agente de Liquidação 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 dos CRI, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador dos CRI, pela Instituição Custodiante, pelo Agente de Liquidação e/ou pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado; (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador dos CRI, à Instituição Custodiante, ao Agente de Liquidação 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 dos CRI, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador dos CRI, da Instituição Custodiante, do Agente de Liquidação 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 dos CRI, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme o caso, ou qualquer outro tipo de substituição do Escriturador dos CRI, da Instituição Custodiante, do Agente de Liquidação ou Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme o caso.

14.2 Nos casos previstos na Cláusula 14.1 acima, o novo Escriturador dos CRI, Instituição Custodiante, Agente de Liquidação e/ou Auditor Independente do Patrimônio Separado devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Assembleia Especial, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador dos CRI, da Instituição Custodiante, do Agente de Liquidação ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

14.3 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.

14.4 A substituição dos auditores independentes deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

15 Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI

15.1 Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI. Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, na forma prevista na Cláusula 15.2 abaixo, as Devedoras estarão 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. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI.

15.2 Vencimento Antecipado das Debêntures. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 15.2.3 a 15.2.5 abaixo, a Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, dos valores devidos nos termos da Cláusula 15.2.5 abaixo, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nesta Cláusula, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura, (cada evento, um "Evento de Inadimplemento").

15.2.1. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial ("Eventos de Inadimplemento Automático"), aplicando-se o disposto na Cláusula 15.2.3 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

(i) inadimplemento, pelas Devedoras e/ou Fiadora e/ou Garantidora, de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

(ii) decisão judicial cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo de até 15

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

(quinze) dias, a qual determine como inválida e/ou inexequível o presente Termo de Securitização, as Escrituras de Emissão, a Fiança, os Contratos de Garantia e/ou qualquer dos Documentos da Operação, bem como de seus aditamentos e/ou de quaisquer de suas disposições, incluindo quaisquer das obrigações estabelecidas por referidos instrumentos;

(iii) não utilização, pelas Devedoras, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão estritamente para a Destinação dos Recursos, conforme previsto na Cláusula 4.2 do presente Termo de Securitização;

(iv) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pelas Devedoras em qualquer dos Documentos da Operação é falsa ou enganosa;

(v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização, das Escrituras de Emissão ou dos demais Documentos da Operação, sem a prévia anuência, por escrito, da Emissora, conforme deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto no presente Termo de Securitização;

(vi) (a) liquidação, dissolução ou extinção das Devedoras e/ou Fiadora e/ou Garantidora; (b) decretação de falência das Devedoras e/ou Fiadora e/ou Garantidora e/ou das sociedades controladas pelas Devedoras cujo resultado represente 10% (dez por cento) ou mais do EBITDA (conforme abaixo definido) da Emissora ("Controladas Relevantes"); (c) pedido de autofalência formulado pelas Devedoras e/ou Controladas Relevantes; (d) pedido de falência das Devedoras e/ou Controladas Relevantes, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal ou, em não havendo, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias; (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial das Devedoras e/ou Controladas Relevantes, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido; e (f) requerimento pelas Devedoras de pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei 11.101"), ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência previstos neste item (f) conforme previsto no parágrafo 12 do artigo 6º da Lei 11.101, formulado pelas Devedoras, por qualquer Controladora e/ou Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(vii) transformação da forma societária da Emissora de sociedade por ações para sociedade limitada ou outra forma societária, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

(viii) declaração de vencimento antecipado de qualquer das obrigações de natureza financeira a que esteja sujeita as Devedoras e/ou a Fiadora e/ou Garantidora e/ou suas controladas (ainda que na condição de garantidora), assim entendidas as dívidas contraídas pelas Devedoras e/ou a Fiadora e/ou Garantidora e/ou suas controladas (ainda que na condição de garantidora) por meio de operações no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional (inclusive operações de securitização e/ou perante instituições financeiras), em valor, individual ou agregado: (a) para a Fiadora, igual ou superior a R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais); e (b) a Garantidora e/ou para as Devedoras, igual ou superior a: R$7.000.000,00 (sete milhões de reais); em ambos os casos, atualizados anualmente a partir da Data de Emissão pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

(ix) distribuição e/ou pagamento, pelas Devedoras, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas das Devedoras caso as Devedoras estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias e/ou descumprindo o índice financeiro ou o limite de endividamento estabelecido neste Termo de Securitização, Escrituras de Emissão e/ou nos Documentos da Operação, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social das Devedoras vigentes na Data de Emissão;

(x) concessão pelas Devedoras, pela Fiadora e pela Garantidora, a partir da Data de Emissão, de mútuos e/ou empréstimos para quaisquer sociedades, exceto se (a) previamente autorizado pela Emissora, conforme deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral; (b) envolver a Emissora, qualquer uma das Garantidoras e os seus respectivos condomínios, fundos de promoção e/ou lojistas, em volume individual de até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) em cada exercício social, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA; (c) entre as Devedoras e a Fiadora, para possibilitar o atendimento às obrigações previstas no item (xxxiv) da Cláusula 7.1. das Escrituras de Emissão; e (d) entre a Fiadora e as suas controladas diretas. Exclusivamente para os mútuos da Fiadora e suas Afiliadas (não incluindo suas controladas diretas), serão permitidos ajustes nas condições de prazo, parcelas de pagamento e/ou repactuação de taxa dos mútuos e/ou empréstimos existentes na Data de Emissão, desde que não impliquem na concessão de novos mútuos;

(xi) invalidade, nulidade, inexequibilidade ou ineficácia deste Termo de Securitização, das Escrituras de Emissão (e/ou de qualquer de suas disposições), e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

(xii) questionamento judicial, pelas Devedoras, controladas ou por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) das Devedoras ("Controladora" ou "Controladoras"), ou qualquer parte relacionada das Devedoras ou de seus acionistas, de qualquer disposição desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;

(xiii) não constituição e/ou formalização das garantias reais, por meio da celebração do dos Contratos de Garantia, bem como a realização dos registros e demais formalidades necessárias, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis; ou

(xiv) Falta de recomposição do Fundo de Despesas;

15.2.2. Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 15.2.4 abaixo qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento ("Evento de Inadimplemento Não Automático"):

(i) inadimplemento, pelas Devedoras, de qualquer obrigação não pecuniária, principal ou acessória, prevista nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação enviada pela Emissora, observado o prazo de cura específico para cada obrigação não pecuniária caso haja;

(ii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pelas Devedoras e/ou pela Fiadora e/ou pela Garantidora em qualquer dos Documentos da Operação é incorreta, inconsistente ou incompleta;

(iii) não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão das autorizações, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas pelos órgãos competentes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pelas Devedoras no Imóvel Garantia, exceto no que se referir (a) às autorizações e/ou licenças em processo tempestivo de renovação; e/ou (b) às autorizações e/ou licenças que estejam sendo discutidas de boa-fé pelas Devedoras, nas esferas judicial ou administrativa, desde que tempestivamente interpostos os recursos cabíveis e, em qualquer caso, obtido efeito suspensivo do ato em questão em até 30 (trinta) Dias Úteis;

(iv) mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, do controle societário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) das Devedoras e/ou da Garantidora de forma que seus atuais Controladores: (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, inclusive

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

em decorrência de incorporação ou alienação de ações, direta ou indiretamente, da Emissora, ou ainda a incorporação, fusão ou cisão da Emissora ("Alteração de Controle"), exceto se previamente autorizado pela Emissora, conforme deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto no presente Termo de Securitização;

(v) cisão, fusão, incorporação ou qualquer outra forma de reorganização societária que envolva as Devedoras e/ou a Garantidora, exceto se: (a) obtida anuência prévia da Debenturista, conforme orientação prévia dos titulares de CRI; (b) tal reorganização societária envolver as Devedoras e/ou a Garantidora, e/ou qualquer sociedade da qual, nesta data, as Devedoras e/ou a Garantidora sejam Controladas, direta ou indiretamente; (c) se referida reorganização não resultar em uma Alteração de Controle indireto das Devedoras e/ou a Garantidora; ou (d) for necessário para segregar a área de até 18.430,90 m2 (dezoito mil, quatrocentos e trinta inteiros e noventa centésimos de metros quadrados) ("Área Menor") de propriedade do Norte Shopping a parceiros investidores, desde que (1) não incorra na redução da área bruta locável do Norte Shopping; e (2) o LTV seja atendido;

(vi) amortização de ações de emissão das Devedoras ou reembolso de ações de acionistas das Devedoras, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido das Devedoras (tendo por base as mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas das Devedoras, caso as Devedoras estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias e/ou descumprindo índice financeiro ou o limite de endividamento estabelecidos neste Termo de Securitização, nas Escrituras de Emissão e/ou dos Documentos da Operação, exceto se previamente autorizado pela Emissora, conforme deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto no presente Termo de Securitização;

(vii) alteração do objeto social das Devedoras, conforme disposto na Cláusula 3.1 acima, conforme o caso, vigente na Data de Emissão, exceto se:

(a) previamente autorizado pela Emissora, conforme deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto neste Termo de Securitização; ou

(b) não resultar em alteração da atividade principal das Devedoras;

(viii) inadimplemento, pelas Devedoras e/ou pela Fiadora e/ou pela Garantidora, de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra as Devedoras, em valor individual, para cada uma das

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Devedoras e/ou Fiadora e/ou Garantidora, igual ou superior: (a) para a Fiadora, igual ou superior a R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais); e (b) para cada uma das Devedoras e/ou para a Garantidora, igual ou superior a R$7.000.000,00 (sete milhões de reais); em ambos os casos, atualizados anualmente a partir da Data de Emissão pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

(ix) inadimplemento (desde que não sanado no prazo de cura previsto no contrato) de qualquer das obrigações de natureza financeira a que esteja sujeita as Devedoras e/ou a Garantidora e/ou suas controladas (ainda que na condição de garantidora), assim entendidas as obrigações financeiras contraídas pelas Devedoras e/ou suas controladas (ainda que na condição de garantidora) por meio de operações no mercado financeiro ou de capitais, local ou internacional (inclusive operações de securitização e/ou perante instituições financeiras), em valor, individual ou agregado para cada uma das Devedoras e/ou Fiadora e/ou Garantidora, igual ou superior a: (a) para a Fiadora, igual ou superior a R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais); e (b) para cada uma das Devedoras e/ou para a Garantidora, igual ou superior a R$7.000.000,00 (sete milhões de reais); em ambos os casos, atualizados anualmente a partir da Data de Emissão pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas;

(x) protesto de títulos contra as Devedoras e/ou a Fiadora e/ou a Garantidora e/ou suas controladas (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado: (a) para a Fiadora, igual ou superior a R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais); e (b) para cada uma das Devedoras e/ou Garantidora, igual ou superior a R$7.000.000,00 (sete milhões de reais); em ambos os casos, atualizados anualmente a partir da Data de Emissão pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de intimação do protesto, tiver sido validamente comprovado à Emissora que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s) ou tenha sido apresentada garantia em juízo, aceita pelo poder judiciário;

(xi) vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar, ainda que fiduciariamente: (a) os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, enquanto estiverem sujeitos à Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; ou (b) as ações de emissão das Devedoras e da Garantidora, enquanto as Debêntures e, consequentemente os CRI, estiverem vigentes; em qualquer caso, sem o prévio consentimento escrito da Securitizadora;

(xii) exceto em relação às matérias previstas no item (xvi) abaixo, decisão judicial, ainda que em primeira instância, proferida em decorrência de ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) contra as Devedoras, a Fiadora e/ou suas controladas ou

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

coligadas (diretas ou indiretas), Controladoras (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, diretores e agindo em nome de tais empresas, em decorrência de condutas relacionadas à violação da legislação trabalhista e previdenciária em vigor, e/ou da legislação ambiental em vigor, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, bem como as demais legislações e regulamentações ambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde à segurança ocupacional e ao meio ambiente ("Legislação Socioambiental");

(xiii) descumprimento, pelas Devedoras, pela Fiadora e/ou suas controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), Controladoras (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, executivos e agindo em nome de tais empresas, da legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil (exceto na condição de menor aprendiz), incentivo à prostituição e/ou da legislação relativa a não utilização de mão de obra em condições análogas as de escravo ("Legislação de Proteção Social");

(xiv) violação ou indícios de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido), conforme aplicáveis, pelas Devedoras, pela Fiadoras, suas Controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), Controladoras (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, diretores e agindo em nome de tais empresas, e eventuais subcontratados, bem como caso tais pessoas constem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(xv) questionamento judicial, por terceiros, acerca da validade, exequibilidade ou eficácia do presente Termo de Securitização, das Escrituras de Emissão e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, desde que não seja defendido pelas Devedoras e/ou pela Fiadora em 15 (quinze) Dias Úteis, prorrogáveis por igual prazo, da data de citação válida ou no prazo processual aplicável, o que for maior;

(xv) redução de capital social das Devedoras e/ou da Fiadora e/ou da Garantidora, exceto se:

(a) previamente autorizado pela Emissora, conforme deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, observado o disposto no Termo de Securitização,

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações; ou

(b) realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações;

(c) decorrente de cisão ou outra forma de reorganização societária autorizada na forma do presente Termo de Securitização e das Escrituras de Emissão;

(d) possibilitar o atendimento às obrigações previstas no item (xxxiv) da Cláusula 7.1. das Escrituras de Emissão; ou

(e) para a Almeida Junior, caso cumulativamente, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Almeida Junior: o (i) capital social da Almeida Junior, após a redução, não seja inferior a R$ 348.293.000,00 (trezentos e quarenta e oito milhões e duzentos e noventa e três mil reais); e (ii) índice Dívida Líquida/Patrimônio Líquido, após a redução de capital, não seja superior a 62,90% (sessenta e dois inteiros e noventa centésimos por cento);

(xvi) não atendimento do ICSD, por 2 (duas) datas de verificação consecutivas ou por 3 (três) datas de verificação não-consecutivas em um período de 12 (doze) meses, nos termos da Cláusula 2.2.5 do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;

(xvii) caso, após a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, não haja o atendimento do LTV, nos termos previstos no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel; e

(xviii) observado o disposto na Cláusula 15.2.9. abaixo, caso a Fiadora incorra em qualquer endividamento, inclusive por meio da celebração de contratos de natureza financeira e da emissão de títulos e valores mobiliários, cujo valor, individualmente ou em conjunto, supere o montante de **(1)** antes da conclusão do resgate da totalidade dos certificados de recebíveis imobiliários da 114ª, 115ª e 124ª Séries da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização ("CRI Joinville"): R$1.225.000.000,00 (um bilhão e duzentos e vinte e cinco milhões reais), devidamente atualizado pela variação positiva do IPCA, a partir de 31 de dezembro de 2021 ("Dívida Líquida Máxima Pré-Resgate"); ou **(2)** após a conclusão do resgate da totalidade dos CRI Joinville: R$1.250.000.000,00 (um bilhão e duzentos e cinquenta milhões reais), devidamente atualizado pela variação positiva do IPCA, a partir de 23 de setembro de 2021 ("Dívida Líquida Máxima Pós-Resgate"). Sendo certo que, o montante **(a)** Dívida Líquida Máxima Pré-Resgate poderá ser excedido desde que o índice Dívida Líquida/EBITDA seja menor ou igual 4,75 (quatro inteiros e setenta e cinco centésimos) vezes ("Índice Financeiro Pré-Resgate"), ou **(b)**

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Dívida Líquida Máxima Pós-Resgate poderá ser excedido desde que o índice Dívida Líquida/EBITDA seja menor ou igual 4,95 (quatro inteiros e noventa e cinco centésimos) vezes ("Índice Financeiro Pós-Resgate" e, em conjunto com o Índice Financeiro Pré-Resgate, os "Índices Financeiros"). Os Índices Financeiros serão apurados trimestralmente pela Emissora e acompanhados pelo Agente Fiduciário. A realização do resgate do CRI Joinville deverá ser comunicada pelas Devedoras à Emissora, em até 05 (cinco) dias do efetivo resgate.

Para os fins do presente Termo de Securitização:

"Dívida Líquida" significa, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Fiadora, a soma de todos os empréstimos, financiamentos e debêntures de curto e longo prazo, incluindo fianças e avais prestados em benefício de terceiros, menos a soma do total de caixa e equivalentes, caixa restrito e aplicações financeiras;

"EBITDA" significa, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Fiadora, o resultado antes das despesas financeiras líquidas, imposto de renda e contribuição social corrente e diferidos, depreciação e amortização, excluindo-se eventuais ganhos ou perdas decorrentes de reavaliação ou vendas de ativos discriminados na rubrica "ganho ou perda com valor justo de propriedades para investimentos".

(xix) constituição de alienação fiduciária sobre as ações das Devedoras, Garantidora e Fiadora em favor de terceiros, sem que seja oferecida garantia equivalente aos investidores dos CRI.

15.2.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático, as obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente dos CRI, tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

15.2.4. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos previstos na Cláusula 15.2.2 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Emissora deverá convocar, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial a se realizar no prazo mínimo previsto em lei. Se, na referida Assembleia Especial, os Titulares de CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação em primeira convocação ou pela maioria dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial, desde que tal maioria represente, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, decidirem por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e dos CRI, a Emissora não deverá declarar o

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e dos CRI, observada as condições de convocação e deliberação previstas na Cláusula 20 abaixo.

15.2.5. Na hipótese de não instalação, em primeira ou segunda convocação, da Assembleia Especial ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, da referida Assembleia Especial e, portanto, não deliberação pelos Titulares de CRI a respeito da não declaração de vencimento antecipado das Debêntures e consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 20.8 deste Termo de Securitização, a Securitizadora deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das Debêntures e consequentemente dos CRI.

15.2.6. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures por deliberação da Assembleia Especial ou nos termos da Cláusula acima, a Securitizadora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pelas Devedoras, conforme o caso, nos termos das Escrituras de Emissão. Os valores devidos aos Titulares de CRI deverão ser realizados no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures nos termos das Escrituras de Emissão.

15.2.7. A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência do Agente Fiduciário, com cópia ao Escriturador dos CRI, ao Agente de Liquidação e à Emissora, da ocorrência do vencimento antecipado dos CRI, imediatamente após a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, sendo certo que o resgate antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

15.2.8. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, e consequente resgate antecipado dos CRI, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures, e consequentemente dos CRI. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, e consequentemente dos CRI, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures e dos CRI, tais recursos deverão ser imputados na Ordem de Pagamentos estabelecida na Cláusula 4.1.3, item (xxvi) deste Termo de Securitização, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

imediatamente seguinte, e assim sucessivamente.

15.2.9. Na hipótese de as Devedoras e/ou a Garantidora contraírem qualquer dívida em que devam ser observados índices financeiros mais restritivos do que os Índices Financeiros ora dispostos ("Índices Restritivos"), as Devedoras e/ou a Garantidora passarão automaticamente a ser obrigada a respeitar os Índices Financeiros no mesmo patamar dos Índices Restritivos.

15.2.10. Na hipótese de que trata esta Cláusula 15.2.9, as Devedoras e/ou a Garantidora ficarão obrigadas a notificar a Emissora acerca da contratação da dívida com os Índices Restritivos, em até 02 (dois) Dias Úteis, para que celebrem os aditivos aos Documentos da Operação necessários para refletir a referida alteração dos Índices Financeiros, o que independerá da realização de nova assembleia especial de Titulares dos CRI nesse sentido.

16 Obrigações e Declarações da Emissora

16.1 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 nos meios de circulação utilizado pela Emissora para divulgação da Oferta em até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento.

16.2 Relatório Mensal. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e enviá-lo ao Agente Fiduciário e à Agência de Classificação de Risco até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs aos CRI.

16.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir: (a) data de Emissão dos CRI; (b) saldo devedor dos CRI; (c) valor pago aos Titulares de CRI no ano; (d) data de vencimento final dos CRI; (e) valor recebido da Devedora; e (f) saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs.

16.3 Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais. Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

16.4 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 e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção, precisão, atualidade e suficiência

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

16.4.1. 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.

16.5 Dever de Diligência. Nos termos do artigo 36 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 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.

16.5.1. 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.

16.6 Fornecimento de Informações Relativas à CCI. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.

16.6.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, 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, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados; e (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado das Debêntures, previstos nas Escrituras de Emissão e/ou nos demais documentos da Emissão, 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.

16.6.2. A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário 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 16.7.3 abaixo, necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual. 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.

16.6.3. 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, no alcance de seu conhecimento, de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

16.6.4. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar 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 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.

16.7 Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, de que seja parte, a Securitizadora, devidamente autorizada na forma de seus atos constitutivos, declara e garante, em seu próprio nome, que:

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

(i) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80;

(ii) encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização dos Créditos Imobiliários, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos das respectivas Escrituras de Emissão, deste Termo de Securitização e da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, a Lei 11.076, a Lei 14.430 e a Resolução CVM 60;

(iii) está devidamente autorizada e obteve, ou obterá, até a data de início da distribuição dos CRI, todas as licenças e autorizações necessárias (inclusive societárias e perante os órgãos estaduais e federais e autarquias competentes) à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento com suas obrigações aqui previstas;

(iv) 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;

(v) a celebração pela Emissora deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento do qual a Securitizadora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Securitizadora, ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Securitizadora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Securitizadora e que a afete ou afete quaisquer de seus bens e propriedades;

(vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;

(vii) os Prospectos e a Lâmina contêm e conterão, na data de divulgação do

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Aviso ao Mercado e da divulgação do Anúncio de Início, todas as informações relevantes em relação à Securitizadora, no contexto da Emissão e necessárias para que os Investidores e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Securitizadora, de suas condições financeiras, lucros, perdas, perspectivas e direitos em relação aos Créditos Imobiliários e aos CRI, não contendo declarações falsas, incorretas ou imprecisas ou omissões de fatos relevantes, bem como que os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes;

(viii) as informações e declarações contidas nos Documentos da Operação e nos Prospectos em relação à Emissora são (e serão), nas suas respectivas datas de divulgação, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os aspectos relevantes;

(ix) assume responsabilidade pelo conteúdo dos Prospectos, nos termos da regulamentação aplicável;

(x) as opiniões e análises expressadas nos Prospectos em relação à Emissora são e serão dadas de boa-fé, sendo expressadas após a consideração de todas as circunstâncias relevantes;

(xi) não há fatos relevantes relativos à Securitizadora, aos Créditos Imobiliários ou aos CRI não divulgados nos Documentos da Operação cuja omissão, no contexto da Oferta, faça com que alguma declaração constante dos Documentos da Operação seja enganosa, insuficiente, incorreta ou inverídica;

(xii) as demonstrações financeiras da Emissora representam corretamente a posição financeira da Emissora nas datas informadas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(xiii) não tem conhecimento de qualquer fato ou acontecimento que tenha alterado de forma relevante, até a data de assinatura deste Termo de Securitização, a situação econômico-financeira da Emissora, conforme descrito nas demonstrações financeiras referidas acima;

(xiv) encontra-se em cumprimento das leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de todos os seus negócios;

(xv) não omitiu ou omitirá qualquer fato relevante, de qualquer natureza, que

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de sua situação econômico-financeira, reputação, condições de quaisquer naturezas ou de suas atividades;

(xvi) na Data de Integralização, será a legítima e única titular dos respectivos Créditos Imobiliários;

(xvii) 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;

(xviii) 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 de Securitização;

(xix) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a prejudicar de forma relevante a Securitizadora, sua condição financeira, reputacional ou condições de outras naturezas, ou, ainda, suas atividades;

(xx) detém, nesta data, todas as autorizações e licenças necessárias para o exercício de suas atividades, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;

(xxi) a Securitizadora, seus Controladores, coligadas, bem como quaisquer de suas subsidiárias ou quaisquer conselheiros, diretores ou funcionários respeitam e cumprem as Leis Anticorrupção;

(xxii) respeita e cumpre, assim como suas Afiliadas respeitam e cumprem, a Legislação Socioambiental e a utilização dos valores objeto dos CRI para pagamento da subscrição das Debêntures não implicará na violação da legislação ambiental ou trabalhista;

(xxiii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e

(xxiv) este Termo de Securitização foi devidamente celebrado pela Emissora, constituindo uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

16.8 A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

16.9 Sem prejuízo das obrigações expressamente previstas na regulamentação aplicável, no Contrato de Distribuição, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, a Securitizadora obriga-se a, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se durante a vigência do Contrato de Distribuição e do prazo de Emissão a:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos Titulares de CRI:

(ii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Titulares de CRI;

(iii) cumprir fielmente as obrigações deste Termo de Securitização;

(iv) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares de CRI, na forma e prazos estabelecidos neste Termo de Securitização, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa à Emissão;

(v) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis da ocorrência ou identificação;

(vi) estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores e pela própria Securitizadora;

(vii) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante os termos das Escrituras de Emissão;

(viii) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;

(ix) quando da aquisição dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissão, verificar se o montante atribuído às Devedoras representa parcela igual ou superior a 20% (vinte por cento) do valor total do lastro da Emissão e, caso positivo, diligenciar para aferir sua situação fiscal;

(x) zelar para que os Créditos Imobiliários sejam identificados, atendam aos critérios de elegibilidade previstos neste Termo de Securitização e sejam adquiridos pela Securitizadora até a Data de Integralização;

(xi) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:

(a) controles de presenças das atas de Assembleia Especial;

(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;

(xii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, decorrentes da falta de diligência por parte da Emissora;

(xiii) 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;

(xiv) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;

(xv) convocar e realizar a Assembleia Especial, assim como cumprir suas deliberações;

(xvi) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado dos CRI, conforme disposto na regulamentação específica, nos termos do artigo 35, parágrafo 2º, inciso VI, da Resolução CVM 60, sendo que em caso de substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado em razão da regra de rodízio, a Emissora deverá atualizar as informações aplicáveis previstas neste Termo de Securitização, providenciando o seu aditamento, caso aplicável;

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

(xvii) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização;

(xviii) utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários exclusivamente para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme Ordem de Pagamentos descrita na Cláusula 4.1.3, item (xxvi) acima;

(xix) administrar o Patrimônio Separado dos CRI, mantendo registro contábil próprio, independentemente de suas demonstrações financeiras;

(xx) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

(a) em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que tiverem sido encaminhadas à CVM, o que ocorrer primeiro, por qualquer meio, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM;

(b) dentro de 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, relatório anual de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização, e (2) acerca da não ocorrência, no alcance de seu conhecimento, de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário;

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis de seu recebimento, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidas por ambas as Devedoras e desde que por esta entregues, nos termos da legislação vigente;

(d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que, razoavelmente, lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado às expensas do Patrimônio Separado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(e) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pelo Agente Fiduciário, cópia de todos os demais documentos e informações que

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

a Securitizadora, nos termos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;

(f) na mesma data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, bem como cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Securitizadora relacionada a esta Emissão, no máximo, em 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

(g) no mesmo prazo previsto para apresentação das informações trimestrais, relatório elaborado pela Securitizadora contendo informações sobre o cumprimento de suas obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias;

(h) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Securitizadora relacionada a esta Emissão, no máximo, em 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

(i) relatório de gestão mensal até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, contendo (1) saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI devidamente acrescidos da Remuneração; (2) valor atualizado de todos os Créditos Imobiliários; (3) o valor dos Créditos Imobiliários recebido no mês anterior, eventual índice de inadimplência (se houver); e

(j) o organograma do seu grupo societário, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

(xxi) manter sempre atualizado o registro de companhia securitizadora, na categoria S1 ou S2, na CVM, inclusive as obrigações relativas à atualização do Formulário de Referência e das informações eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM, nos termos do parágrafo 1º do artigo 24 da Resolução CVM 160, bem como cumprir com o disposto no Termo de Securitização;

(xxii) no âmbito do seu dever de diligência, assegurar a adequada integridade e existência dos créditos vinculados às suas emissões, de forma que possa, inclusive,

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

fornecer ao Custodiante os documentos requeridos no artigo 34 da Resolução CVM 60;

(xxiii) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheias ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstas e autorizadas em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizadas com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xxiv) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xxv) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, prerrogativas e privilégios que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xxvi) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado dos CRI;

(xxvii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender às exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil;

(xxviii) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na JUCESP;

(c) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3; e

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

(d) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal ou discutindo-os administrativa ou judicialmente.

(xxix) manter contratada instituição financeira habilitada para prestação dos serviços de agente pagador da Securitizadora e liquidante dos CRI, às expensas das Devedoras, na hipótese de rescisão do contrato celebrado com o Agente de Liquidação;

(xxx) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento serviço de atendimento aos Titulares de CRI ou, às suas expensas, contratar com terceiros a prestação desse serviço;

(xxxi) na mesma data em que forem publicados, enviar à CVM cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI ou informações de interesse do mercado;

(xxxii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado ou quaisquer Evento de Inadimplemento, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxxiii) elaborar e divulgar aos Titulares de CRI, as informações relativas aos Créditos Imobiliários e/ou informações previstas em regulamentação específica aplicável, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação ou no prazo informado na regulamentação específica aplicável;

(xxxiv) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por qualquer uma das Devedoras e/ou eventuais prestadores de serviços contratados em razão de Emissão, de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(xxxv) convocar, sempre que necessário, a sua empresa de auditoria ou quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos Titulares de CRI;

(xxxvi) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI;

(xxxvii) contratar, remunerar com recursos do Patrimônio Separado, manter contratados e fiscalizar os prestadores de serviços da Emissão durante todo o prazo de vigência dos CRI, incluindo, mas não se limitando, o Agente Fiduciário, o Escriturador

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

dos CRI, a Agência de Classificação de Risco, o Agente de Liquidação, o Auditor Independente do Patrimônio Separado e o sistema de distribuição dos CRI;

(xxxviii) convocar Assembleia Especial quando do interesse dos Titulares de CRI;

(xxxix) cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças, entre outros, conforme aplicáveis) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades;

(xl) envidar os melhores esforços e manter políticas para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho e cumpram a Legislação Socioambiental e a Legislação de Proteção Social, se possível mediante condição contratual específica;

(xli) comunicar imediatamente ao Coordenador Líder e o Agente Fiduciário sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento;

(xlii) não realizar e não permitir que suas Controladas, Controladoras, coligadas e as demais pessoas agindo em seu nome (incluindo gerentes, conselheiros, diretores, administradores, empregados ou terceiros contratados, subcontratados, assessores ou parceiros comerciais) realizem contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal;

(xliii) não violar e não permitir que suas Controladas, Controladoras, coligadas e as demais pessoas agindo em seu nome (incluindo gerentes, conselheiros, diretores, administradores, empregados ou terceiros contratados, subcontratados, assessores ou parceiros comerciais) violem qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção, conforme aplicável;

(xliv) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção por seus empregados, executivos, diretores,

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

administradores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas;

(xlv) recorrer e/ou pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação e da regulamentação vigentes;

(xlvi) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros de Investidores e de transferência dos CRI; (b) controles de presença e das atas das Assembleias Especiais; (c) os relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis; (d) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e (e) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão;

(xlvii) diligenciar para que sejam defendidos os direitos inerentes à Emissão;

(xlviii) manter os Créditos Imobiliários e demais ativos vinculados à Emissão custodiadas no Custodiante;

(xlix) cumprir as deliberações das Assembleias Especiais;

(l) cumprir e fazer cumprir todas as obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;

(li) encaminhar à CVM os documentos necessários à obtenção do registro da Oferta;

(lii) proceder à divulgação do Aviso ao Mercado e a divulgação do Anúncio de Início e do Anúncio de Encerramento, nos termos da regulamentação aplicável;

(liii) fornecer nos prazos acordados entre as Partes e de acordo com a regulamentação em vigor: (a) todas as informações e documentos que lhe forem solicitados pelo Agente Fiduciário para a análise da Oferta; (b) todas as informações necessárias para elaboração dos Documentos da Operação; bem como (c) todos os demais documentos necessários ao registro dos CRI na CVM e/ou na B3;

(liv) apresentar ao público, nos termos definidos na legislação em vigor, as decisões tomadas pela Emissora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes, conforme previsto na regulamentação expedida pela CVM, independentemente das obrigações legais da Emissora de publicar seus atos societários;

(lv) manter os CRI registrados para negociação no mercado secundário por meio do

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

sistema administrado e operacionalizado pela B3 durante o prazo de vigência dos CRI;

(lvi) comunicar imediatamente ao Coordenador Líder e às Devedoras, até a data de liquidação dos CRI, qualquer alteração relevante em sua condição financeira, reputacional, societária e/ou operacional que, a critério das Devedoras e do Coordenador Líder, em conjunto, possa vir a afetar a decisão de aquisição dos CRI por parte dos Investidores, em atendimento à Resolução CVM 44 e promover a atualização do seu Formulário de Referência, nos termos da Resolução CVM 80 e da Resolução CVM 60, caso isso seja necessário para refletir, na Data de Emissão, informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais sobre as atividades e situação econômico-financeira da Securitizadora, bem como dos riscos inerentes às atividades da Securitizadora e quaisquer outras informações relevantes;

(lvii) comunicar imediatamente à CVM qualquer inadimplência no cumprimento de suas obrigações contraídas perante os Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização;

(lviii) estruturar e manter em adequado funcionamento um departamento para atender, de forma eficiente, os Titulares de CRI, ou contratar instituições financeiras autorizadas para que prestem esse serviço;

(lix) não divulgar ao público informações referentes às Devedoras, à Oferta ou aos CRI, em desacordo com o disposto na Resolução CVM 160, abstendo-se, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, de **(a)** revelar informações relativas à Oferta, exceto aquilo que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e **(b)** utilizar as informações referentes à Oferta, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Oferta, em qualquer dos casos desde que com anuência prévia e por escrito do Coordenador Líder;

(lx) responsabilizar-se pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas aos Investidores no âmbito da Oferta, durante todo o processo de distribuição dos CRI, constantes do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, e, caso as informações se tornem insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas e notificar por escrito tal fato ao Coordenador Líder em até 2 (dois) Dias Úteis contado de sua ciência;

(lxi) declarar que os Prospectos e a Lâmina contêm e conterão, na data de divulgação do Aviso ao Mercado e da divulgação do Anúncio de Início, todas as informações necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, dos CRI, da Emissora, suas

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes;

(lxii) manter, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos e informações utilizadas para elaboração dos documentos da distribuição pública dos CRI e, mediante solicitação por escrito do Coordenador Líder, fornecer, em até 5 (cinco) dias contados do recebimento da solicitação, ou em menor prazo, conforme exigência legal, cópias desses documentos;

(lxiii) disponibilizar os Prospectos no seu endereço na rede mundial de computadores, observadas as instruções do Coordenador Líder, que deverá fixar a data de início da divulgação em conjunto com a Securitizadora e as Devedoras;

(lxiv) até a divulgação do Anúncio de Encerramento, comunicar ao Coordenador Líder fatos que possam ser considerados relevantes e/ou que possam implicar a inclusão, exclusão ou alteração dos fatos, informações e declarações constantes dos Prospectos;

(lxv) disponibilizar o Prospecto Definitivo no seu endereço na internet a partir do dia seguinte à concessão, pela CVM, do registro da Oferta ou outra data, conforme eventualmente solicitado pela CVM;

(lxvi) manter válidas e regulares, até a última Data de Integralização, as declarações prestadas na Cláusula 16.8 acima;

(lxvii) cumprir rigorosamente, e fazer com que suas Afiliadas e representantes cumpram a Legislação Socioambiental, 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. A Emissora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas 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 em vigor;

(lxviii) em conjunto com qualquer uma de suas Afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, sócios ou acionistas, assessores, consultores e/ou parte relacionada, cumprir a Legislação de Proteção Social;

(lxix) em conjunto com qualquer uma de suas Afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, sócios ou acionistas, assessores, consultores e/ou parte

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

relacionada, abster-se de: (a) usar seus recursos e/ou de suas Afiliadas para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) fazer qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, que praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (c) violar qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção; (d) praticar, crime contra o Sistema Financeiro Nacional (Lei 7.492 e Leis Anticorrupção); (e) fazer qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou outro pagamento ilegal; (f) ter atividades vinculadas a jogos de azar ou especulativos não regulamentados; (g) ser inscrita no "Cadastro de Empregadores" que tenha mantido trabalhadores em condições análogas à escravidão; e (h) ser condenada por decisão administrativa, exarada por autoridade ou órgão competente, em razão da prática de atos que importem discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil ou trabalho escravo e/ou sentença judicial, proferida em decorrência dos referidos atos ou ainda, de outros que caracterizem assédio moral ou sexual, ou importem em crime contra o meio ambiente;

(lxx) contratar e manter contratada durante toda a vigência dos CRI, às expensas da Devedora, a Agência de Classificação de Risco responsável pela classificação inicial de risco dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, para esta Emissão, e pela revisão anual da classificação de risco durante toda a vigência dos CRI; e

(lxxi) divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de classificação de risco dos CRI, nos termos dos Normativos ANBIMA. A Securitizadora deverá dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página "https://opea.com.br", nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

16.10 Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória a elaboração de:

(i) balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado dos CRI;

(ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;

(iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário;

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

(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; e

(v) monitorar, controlar, e processar os ativos e compromissos vinculados à Emissão, nos termos do artigo 35 da Resolução CVM 60.

16.11 Vedações aplicáveis à Emissora. A Emissora declara que tem conhecimento das vedações descritas no artigo 18 da Resolução CVM 60, sem prejuízo das demais vedações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

17 Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado

17.1 Regime Fiduciário. Na forma do artigo 2º, inciso IX da Resolução CVM 60, do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do Anexo IX deste Termo de Securitização.

17.2 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 Imobiliários, 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.

17.2.1. 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

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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.

17.2.2. 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.

17.3 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.

17.4 Administração do Patrimônio Separado dos CRI. A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado dos CRI, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

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

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

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

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs 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 de CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs; (ii) a apuração e informação às Devedoras e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pelas

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Devedoras; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

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

17.6 O Patrimônio Separado dos CRI: (a) responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado dos CRI identificadas na Cláusula 21 abaixo, pelos respectivos custos e obrigações tributárias, conforme previsto neste Termo de Securitização; (b) está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 17.6.1 abaixo; e (c) não é passível de constituição de garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

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

17.7 Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos créditos do Patrimônio Separado dos CRI.

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

17.9 Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares de CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado dos CRI não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

17.9.1. Na hipótese prevista na Cláusula 17.9 acima, os recursos captados estão sujeitos Regime Fiduciário dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado dos CRI, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

dos Titulares de CRI.

17.9.2. Na hipótese prevista na Cláusula 17.9.1 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.

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

17.10.1. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 17.10 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.

17.10.2. Nos termos do artigo 50, § 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (i) da Cláusula 20.2 abaixo, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado dos CRI, será 30 de setembro de cada ano, sendo certo que o primeiro encerramento do exercício social se dará em 30 de setembro de 2026.

18 Liquidação do Patrimônio Separado

18.1 Caso seja verificada a ocorrência de insolvência pela Emissora, ou qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado dos CRI e promover a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, na hipótese de a Assembleia Especial deliberar sobre tal liquidação, sendo os eventos listados nesta Cláusula abaixo, em conjunto com os eventos listados na Cláusula 18.9 abaixo, os "Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado":

(a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial;

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

(b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal; ou

(c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora.

18.2 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. A Assembleia Especial deverá ocorrer com antecedência mínima de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora.

18.3 O quórum requerido para deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado será a maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na Assembleia de Titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação. O quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, por sua vez, será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, conforme §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.

18.4 Caso os Titulares de CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, por meio de dação em pagamento, das CCIs e dos eventuais Créditos do Patrimônio Separado, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de 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 de CRI, conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(a)** administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, as CCIs e os demais Créditos do Patrimônio Separado, **(b)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, das CCIs e dos demais Créditos do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, **(c)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e **(d)** transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, as CCIs e os demais Créditos do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

18.5 A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo, em especial nesta Cláusula 18.

18.6 A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 18.1 acima.

18.7 Na ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e observado o disposto no Artigo 31, parágrafo 1º, da Lei 14.430, o Agente Fiduciário dos CRI poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI aos seus titulares nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial prevista acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses previstas nos itens (i) e (ii) retro, os Titulares de CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

18.8 A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado dos CRI não dará causa à declaração de falência do Patrimônio Separado dos CRI nos termos do artigo 30 da Lei 14.430, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI.

18.8.1. A Assembleia Especial prevista na Cláusula 18.8 acima deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência em primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada **(a)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou **(b)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei n.º 14.430 e os artigos 26, parágrafo 1º, e 28 da Resolução CVM 60.

18.8.2. Na Assembleia Especial prevista acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, nos termos do parágrafos 5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.430, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Agente Fiduciário, o resgate da emissão dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

18.9 Demais Eventos de Liquidação: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 18.1 acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado dos CRI pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Especial para deliberar **(a)** pela liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, hipótese na qual deverá ser nomeado o agente liquidante e as formas de liquidação, ou **(b)** pela não liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou **(c)** pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores:

(a) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 10 (dez) dias, contados da data da notificação nesse sentido;

(b) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado dos CRI suportarem as despesas atribuídas ao Patrimônio Separado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização;

(c) descumprimento por parte da Emissora, suas Afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, sócios ou acionistas, assessores, consultores e/ou parte relacionada das normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção;

(d) inobservância, pela Emissora, suas Afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, sócios ou acionistas, assessores, consultores e/ou parte relacionada da Legislação Socioambiental e/ou da Legislação de Proteção Social; ou

(e) qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Securitizadora.

19 Agente Fiduciário

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

19.1 A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

19.2 Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário 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 e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

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

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

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

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

(vii) conhece e aceita integralmente este Termo de Securitização e todos os seus termos e condições;

(viii) observada a Condição Suspensiva, verificou a consistência e veracidade das

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

informações contidas nas Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Emissora, sendo certo que o Agente Fiduciário não conduziu qualquer procedimento de verificação independente ou adicional da veracidade das informações apresentadas. Adicionalmente, verificará o registro e a vinculação do lastro junto ao CRI na B3 nos termos da Cláusula 3.5 acima, bem como verificará a constituição e exequibilidade das Garantias quando dos registros no respectivo cartório de títulos e documentos e no respectivo cartório de registro de imóveis e, segundo convencionado pelas partes no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o Valor de Avaliação corresponde a R$ R$400.524.480,00 (quatrocentos milhões quinhentos e vinte e quatro mil e quatrocentos e oitenta reais), conforme relatório de avaliação emitido em fevereiro de 2025 pela JLL Value and Risk Advisory, inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0001-12, com data base de dezembro de 2024, há obrigação de envio anual de laudo de avaliação do Imóvel, emitidas por qualquer das Empresas Especializadas, em garantia, de modo a assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros. Por fim, a garantia fidejussória dos Fiadores, trata-se de garantia pessoal e não um bem em garantia, de forma que existe a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelos Fiadores em favor terceiros. Para fins do disposto no presente Termo de Securitização, entende-se por "Empresa Especializada" qualquer das seguintes empresas: (i) CBRE Serviços do Brasil Ltda.; (ii) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., (iii) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.; e (iv) Jones Lang LaSalle (JLL) ou (v) qualquer outra entidade, caso aprovado pela Emissora, conforme orientação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral de titulares de CRI;

(ix) está ciente da regulamentação aplicável emanada do BACEN e da CVM;

(x) não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, 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;

(xii) não tem qualquer ligação com as Devedoras 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 identificou que presta serviços de

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

agente fiduciário nas emissões indicadas no Anexo X de Termo de Securitização.

19.3 Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

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

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, 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 de Titulares de 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 e nas Garantias, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI 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;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;

(x) convocar, quando necessário, Assembleia Especial nos termos da Cláusula 20 abaixo;

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

(xi) comparecer às Assembleias Especiais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xiii) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;

(xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Securitizadora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares de CRI, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xv) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias Especiais, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;

(xvi) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

(xvii) 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;

(xviii) divulgar aos Titulares de 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;

(xix) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão de Debêntures, de acordo com as informações prestadas pelas Devedoras;

(xx) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado; e

(xxi) fornecer, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Securitizadora, uma vez resgatados integralmente os CRI e extinto o regime fiduciário, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430.

19.3.1. Não obstante o disposto na Cláusula 19.3 acima, o Agente Fiduciário compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação dos Documentos Comprobatórios, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos Comprobatórios, conforme aplicável.

19.3.2. 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 usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17.

19.4 O Agente Fiduciário receberá da Emissora, às custas do Patrimônio Separado dos CRI, com recursos do Fundo de Despesas, até a total quitação dos CRI, à título (i) de implantação, parcela única de R$5.000,00 (cinco mil reais) devendo a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou 30 Dias úteis contados da assinatura deste Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro; e (ii) como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais de R$14.000,00 (quatorze mil reais) devendo a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou 30 Dias úteis contados da assinatura deste Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo a partir da data do primeiro pagamento calculada *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela anual será devida pelas Devedoras a título de estruturação e implantação ainda que os CRI não sejam integralizados. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais ou reabertura de série, previstas ou a serem objeto de deliberação; e (iii) por cada data de verificação semestral

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 25 de fevereiro de 2026 e a segunda em 25 de agosto de 2026], e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) 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 "c" acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar.

19.4.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo Assembleias Gerais de Titulares de CRI e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento) serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

19.4.2. A remuneração definida na Cláusula 19.5 acima, continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

19.4.3. Os valores indicados nesta Cláusula serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

19.4.4. As parcelas citadas acima serão atualizadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro.

19.4.5. 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 temporis,* se necessário.

19.4.6. 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 poderão ser 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

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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.

19.4.7. 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.

19.4.8. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados conforme o caso e acima previsto.

19.5 O Agente Fiduciário 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 para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.

19.6 A Assembleia Especial destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares de CRI na forma da regulamentação em vigor.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

19.7 Se a convocação da referida Assembleia Especial não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 19.6, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

19.8 O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

(i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(ii) por deliberação em Assembleia Especial realizada pelos Titulares de 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 CRI em Circulação; ou

(iii) por deliberação em Assembleia Especial, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula19.3 acima.

19.9 O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

19.10 A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo na B3.

19.11 O Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI.

19.12 Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o Anexo X contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário nesta data.

20 Assembleia de Titulares de CRI

20.1 Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, a fim de deliberarem sobre a matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

20.2 Competência da Assembleia Especial. Compete privativamente à Assembleia

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Especial, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares de CRI de cada uma das séries, deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI 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, sendo certo que o exercício social do Patrimônio Separado se encerrará no dia 31 de dezembro de cada ano;

(ii) alterações no presente Termo de Securitização, exceto se previamente autorizado neste Termo de Securitização e/ou nas Escrituras de Emissão, conforme o caso;

(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, nos casos de insuficiência de ativos 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 de CRI;

(b) a dação de ativos em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;

(c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado dos CRI; ou

(d) a transferência da administração do Patrimônio Separado dos CRI para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

20.3 Nos termos do artigo 25, parágrafo 2º da Resolução CVM 60, as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado dos CRI cujo relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado não contiverem opinião modificada podem ser automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não tenha sido instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares de CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

20.4 A Assembleia de Titulares dos CRI poderá ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60:

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

(a) pela Emissora;

(b) pelo Agente Fiduciário;

(c) pela CVM; ou

(d) pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, de cada uma das séries, conforme aplicável.

20.5 A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60 e seus incisos:

(i) insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado dos CRI para liquidação integral dos CRI;

(ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;

(iii) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou

(iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Emissora.

20.5.1. Na hipótese previstas nos itens (i) a (iii) da Cláusula 20.5 acima, deverá ser observado o disposto na Cláusula 18 deste Termo de Securitização.

20.5.2. O quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por sua vez, será de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

20.6 Deverá ser convocada Assembleia Especial toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos termos das respectivas Escrituras de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares de CRI, conforme aplicável, deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

20.6.1. A Assembleia Especial mencionada nesta Cláusula 20.6 deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se às Devedoras, conforme aplicável, nos termos das respectiva Escrituras de Emissão, desde

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia Especial em questão, prevista na Cláusula 20.8 abaixo.

20.6.2. Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI, não compareçam à Assembleia Especial, 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 de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

20.6.4. Os dispostos nas Cláusulas 20.6.2 e 20.6.3 acima não incluem as deliberações relativas a insuficiência de ativos e/ou insolvência da Securitizadora, cujas medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização de forma que, caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderá tomar as medidas para o resgate dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

20.7 Aplicar-se-á à Assembleia Especial o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60 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.

20.8 Convocação e Quórum de Instalação. A convocação da Assembleia Especial deve ser disponibilizada no *website* da Securitizadora que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias corridos para primeira convocação e de 8 (oito) dias corridos para segunda convocação (exceto se outro prazo estiver expressamente previsto neste Termo), sendo que, exceto se de outra forma especificado neste Termo ou na legislação aplicável, se instalará com a presença de qualquer número de Titulares de CRI em Circulação. As convocações acima serão realizadas uma única vez e, no caso

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

de Assembleia Especial não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser divulgado um novo e único edital de segunda convocação. Não se admite que o edital da segunda convocação da Assembleia 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 e na Cláusula 20.2, item (i) acima, de forma que, neste caso, o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, sendo que tais divulgações serão realizadas na página que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI na rede mundial de computadores.

20.8.1. Na mesma data acima, os editais de convocação das Assembleias Especiais serão (a) encaminhados pela Securitizadora ao Agente Fiduciário.

20.9 A presença da totalidade dos Titulares de CRI supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Especial, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

20.10 O edital de convocação da Assembleia de Titulares dos CRI referido na Cláusula 20.8 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60:

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

(b) 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; e

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

20.11 Quando a convocação for requerida por Titulares de 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 às expensas dos Titulares de CRI requerentes, salvo se a Assembleia Especial assim convocada deliberar em contrário, conforme artigo 27 da Resolução CVM 60.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

20.12 Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial poderá ser realizada:

(a) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

(b) 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, desde que de acordo com o quanto previsto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 29 da Resolução CVM 60.

20.12.2. Os Titulares de 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 previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 81, no que couber, e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

20.12.3. 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 de CRI.

20.12.4. Os Titulares de CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial.

20.13 Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Especial à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, assim como se a Assembleia Especial será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

20.14 Caso as deliberações da Assembleia Especial sejam adotadas mediante processo de consulta formal não haverá a necessidade de reunião dos Titulares de CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, nos termos do parágrafo 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

20.15 *Voto*. Cada CRI, nas Assembleias Especiais, corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não. Para efeitos de quórum

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

de deliberação, não serão computados, ainda, os votos em branco.

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

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

20.18 A presidência da Assembleia de Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

(a) ao representante da Emissora;

(b) ao Agente Fiduciário;

(c) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI em Circulação, de cada uma das séries, conforme aplicável, presentes em conjunto; ou

(d) à pessoa designada pela CVM.

20.18.1. Sem prejuízo do disposto acima, o secretário da Assembleia Especial deverá ser o Agente Fiduciário, salvo na hipótese de ele ter sido o responsável pela convocação da Assembleia de Titulares dos CRI, sendo neste caso o representante da Emissora a secretariar a Assembleia Especial ou um dos Titulares de CRI, a depender de quem presidir a Assembleia Especial.

20.19 Não podem votar na Assembleia de Titulares dos CRI:

(a) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;

(b) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

(c) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários;

(d) qualquer Titular dos CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

20.20 Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 20.19 acima quando, nos termos do

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

artigo 32 do parágrafo único da Resolução CVM 60:

(a) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas nos itens da Cláusula 20.18 acima; ou

(b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

20.21 Quórum de Deliberação. Salvo se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias Especiais serão tomadas pelos votos favoráveis **(i)** da maioria de Titulares de CRI em Circulação em primeira convocação; e **(ii)** da maioria de Titulares de CRI presentes na Assembleia Especial em segunda convocação, desde que a maioria dos Titulares de CRI represente, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados, conforme permitido nos termos do § 3º do artigo 30 da Resolução CVM 60:

(a) *Waiver*. A orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia especial de titulares das Debêntures a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) que, em qualquer caso, não poderão acarretar alterações definitivas nos assuntos constantes do item (b) abaixo, dependerá de aprovação **(i)** de 2/3 (dois terços) dos Titulares de CRI em Circulação, em primeira convocação ou **(ii)** 2/3 (dois terços) dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Especial, desde que o referido quórum represente, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou à insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização; e

(b) Qualificado. As deliberações em Assembleias Especiais que impliquem (a) a majoração 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, ou (d) alterações da cláusula de Assembleia Especial, dependerão de aprovação **(i)** de 75% (setenta e cinco por cento) dos Titulares de CRI em Circulação, em primeira convocação ou **(ii)** de 66% (sessenta e seis por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial, desde que o referido quórum represente, no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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

21 Despesas e Fundo de Despesas

21.1 Nos termos das Escrituras de Emissão, correrão por conta do Patrimônio Separado mantido às expensas das Devedoras todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão e com a estruturação, registro e execução das Debêntures, dos CRI e da operação de securitização, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador dos CRI e do Agente de Liquidação, do Auditor Independente do Patrimônio Separado, da Agência de Classificação de Risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures, aos CRI e à operação de securitização, sendo certo que as Despesas em valor individual igual ou superior a R$10.000,00 (dez mil) deverão ser previamente, sempre que possível, aprovadas pela Devedora, exceto em caso de Evento de Inadimplemento Automático ou necessários para proteção ou representação dos direitos dos titulares de CRI.

21.2 Despesas das Devedoras. Sem prejuízo do disposto nas Escrituras de Emissão, conforme o caso, e neste Termo de Securitização, as despesas listadas na Cláusula 10 de ambas as Escrituras de Emissão, sem prejuízo do disposto na Cláusula 21.1 acima (em conjunto, "Despesas") serão arcadas da seguinte forma: (i) os valores referentes às despesas iniciais da Oferta dos CRI listadas na tabela constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização ("Despesas *Flat*") serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento do preço de integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização, e (ii) as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas ("Despesas Recorrentes"), observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas, por recursos do Patrimônio Separado dos CRI:

(a) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(i) pela emissão dos CRI, conforme valor descrito no Anexo VIII a este Termo de Securitização, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;

(ii) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valor descrito no

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Anexo VIII a este Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito da alínea (ii) acima será atualizado 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 partir da primeira data de pagamento; e

(iv) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(b) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

(i) será devida, pela prestação de serviços de registro das CCIs na B3: parcela única de implantação conforme descrita no Anexo VIII, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura das Escrituras de Emissão, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(ii) será devida, pela prestação de serviços de custódia, parcelas anuais, no valor descrito no Anexo VIII, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(iii) as parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;

(iv) as parcelas citadas no item "(b)" acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(v) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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;*

(vi) em caso de inadimplemento, pela Securitizadora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à emissão dos CRI, incluindo, mas não se limitando, à análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas";

(vii) 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 Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora 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 de CRI;

(viii) os valores devidos à Instituição Custodiante poderão ser faturados por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a **Oliveira Trust Servicer S.A.**, inscrita no CNPJ n.º 02.150.453/0002-00; e

(ix) a remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com 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 de CRI.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

(c) remuneração do Agente Fiduciário, nos termos das Cláusulas 19.5 e seguintes deste Termo de Securitização;

(d) remuneração do Escriturador dos CRI e do Agente de Liquidação, nos seguintes termos:

(e) a remuneração do Escriturador dos CRI e do Agente de Liquidação conforme valor descrito no Anexo VIII a este Termo de Securitização, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

(f) remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e do Contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:

(i) pela auditoria do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valor descrito no Anexo VIII a este Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas sempre na mesma data dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(ii) pela contabilização do Patrimônio Separado dos CRI conforme valor descrito no Anexo VIII a este Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será atualizado 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 partir da primeira data de pagamento;

(iv) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e do Contador do Patrimônio Separado, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(v) a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(g) taxas e registros na B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:

(i) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(ii) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(iii) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(iv) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3; e

(v) ANBIMA: taxa para registro de valores mobiliários distribuídos conforme Resolução CVM 160 correspondente a alíquota de 0,004177% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R$14.915,00 (quatorze mil e novecentos e quinze reais) e o valor máximo de R$104.415,00 (cento e quatro mil e quatrocentos e quinze reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA;

(h) as taxas e os valores informados nos itens da Cláusula 21.2 (f) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades;

(i) todas as despesas com Assembleia Especial, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia especial, se for o caso;

(j) despesas extraordinárias:

(k) quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias Especiais, incluindo, mas não se limitando a **(i)** não pagamento do lastro, sendo necessários esforços de cobrança; **(ii)** de necessidade de realização de assembleia; **(iii)** elaboração ou análise de aditamentos aos documentos da Operação; inclusão de lastro ou **(iv)** integralizações adicionais após a primeira: será devida, pela Devedora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R$800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares de CRI, (ii) ao valor necessário em caso de novas ações judiciais envolvendo as Devedoras e que também envolvam a Securitizadora no polo passivo, até a efetiva extinção da ação; e (iii) R$ 1.000,00 (mil reais) para cada verificação de *covenants*. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo Índice Geral de Preços – Mercado calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

(i) o valor devido no âmbito da alínea (i) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(ii) sem prejuízo do previsto na alínea (i) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora; e

(iii) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de Assembleias Especiais; (iii) garantias e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.

(l) demais custos, nos seguintes termos:

(i) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI desde que indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários e devidamente comprovadas, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(ii) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à emissão dos CRI;

(iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

(iv) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(v) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI;

(vi) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI, se o caso;

(vii) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização;

(viii) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado dos CRI;

(ix) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI; e

(x) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item.

21.3 Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação de Assembleia Especial, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos Titulares de CRI, as Despesas previstas nesta cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

21.3.1. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes das Debêntures, são de inteira responsabilidade das Devedoras.

21.3.2. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios,

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Emissora, serão retidas do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

21.3.3. A retenção será feita de forma automática pela Emissora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

21.3.4. Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da emissão dos CRI ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Emissora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

21.3.5. Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência nas contas a serem indicadas pelas Devedoras.

21.4 Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado dos CRI, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado dos CRI seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

21.5 Sem prejuízo da obrigação das Devedoras prevista nas respectivas Escrituras de Emissão, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas previstas acima sejam insuficientes e as Devedoras não efetuem diretamente tais pagamentos, a Emissora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento das Devedoras, conforme o caso, ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento ressalvado o direito de regresso contra as Devedoras, conforme o caso. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida das Devedoras, conforme o caso, no âmbito dos direitos creditórios imobiliários decorrentes das Escrituras de Emissão, e deverão ser pagas na Ordem de Pagamentos estabelecida neste Termo de Securitização. O crédito do Agente Fiduciário pelos serviços e por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores, ou ainda, incorrido em função da

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

atuação ordinária ou extraordinária do Agente Fiduciário que não tenha sido saldado na forma prevista nesta cláusula será acrescido à dívida do patrimônio separado dos CRI na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17.

21.6 Fundo de Despesas. A Securitizadora descontará do preço de integralização das Debêntures um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente a R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente ao valor de R$ 70.000,00 (setenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI, a serem verificados pela Securitizadora até o dia 10 (dez) de cada mês, ou próximo Dia útil caso este não seja.

21.6.1. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que as Devedoras somente receberão qualquer quantia referente ao preço de integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

21.6.2. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures. Nos termos das respectivas Escrituras de Emissão, as Devedoras deverão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores, com recursos próprios, necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

21.6.3. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e as Devedoras não efetuem diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI.

21.6.4. As Despesas pagas pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, serão reembolsadas pelas Devedoras à Securitizadora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

21.6.5. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da operação de securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, ou somente se (i) as Devedoras não efetuarem tal pagamento, e (ii) os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da operação de securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim.

21.6.6. Em nenhuma hipótese a Securitizadora arcará as Despesas com recursos próprios.

21.6.7. Os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos da Cláusula 20 deste Termo de Securitização, deliberarão sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, terão 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 serão acrescidas à dívida das Devedoras no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a Ordem de Pagamentos de recursos prevista neste Termo de Securitização.

21.6.8. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

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

21.6.10. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

22 Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores

22.1 O disposto nesta cláusula foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste Termo de Securitização. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

22.2 Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20%; (c) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento, até a data do resgate/recebimento dos recursos (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

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

22.4 O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

70, I da Instrução Normativa da RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei 7.689.

22.5 Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à PIS e COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426, com redação dada pelo Decreto n.º 11.374, de 1º de janeiro de 2023.

22.6 Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 77, I, da Lei 8.981, artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754 e artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa RFB 1.585.

22.7 Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei 7.689, conforme alterada pela Lei n.º 14.183, de 14 de julho de 2021, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

22.8 Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033.

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

22.10 Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 70, inciso II, da Instrução Normativa RFB 1.585. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de julho de 1995.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

22.11 De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, parágrafo 4º, da Instrução Normativa RFB 1.585, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRA no País de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta 13, inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdições com tributação favorecida ("JTF"), estão atualmente isentos do IRRF.

22.12 Os rendimentos auferidos pelos demais Investidores de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta 13, estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita aos Investidores que sejam residentes em JTF, que estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

22.13 Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes, conforme artigo 24 da Lei nº 9.430,

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

de 27 de dezembro de 1996, conforme em vigor, com redação recentemente alterada pela Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, conforme em vigor.

22.14 No entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF as jurisdições listadas no artigo 1ª da Instrução Normativa RFB 1.037.

Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários ("IOF").

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

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

23 Publicidade

23.1 Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, pela Emissora no seu *website* e por meio da plataforma eletrônica do Fundos.Net, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 5 (cinco) dias antes da sua ocorrência.

23.2 A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas caso notifique todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

23.3 As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema Fundos.Net ou Empresas.Net da CVM, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

24 Fatores de Risco

24.1 Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

25 Disposições Gerais

25.1 Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

25.2 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.

25.3 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, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

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

25.5 O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

25.6 Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI de suas respectivas séries, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e o disposto na Cláusula 25.9.1 abaixo.

25.7 Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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.

25.8 As Partes declaram que entendem que não há qualquer conflito de interesses existentes entre elas e/ou quaisquer prestadores de serviços da Emissão e da Oferta no momento da Emissão, nos termos do artigo 18, parágrafo 1º, inciso I, da Resolução CVM 60, sendo que a declaração do Agente Fiduciário sobre o assunto é apresentada, substancialmente, na forma do Anexo V ao presente Termo de Securitização.

25.9 Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições deste Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 20 acima.

25.9.1. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial para deliberar sobre: **(i)** a 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)** a necessidade de atualização dos dados cadastrais da Securitizadora, do Agente Fiduciários ou dos prestadores de serviços; **(iii)** a redução da remuneração dos prestadores de serviços descritos neste Termo de Securitização, **(iv)** a correção de erro formal, desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração e no fluxo de pagamentos das Debêntures e dos CRI; e **(v)** decorrentes de modificações já permitidas expressamente neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (vi) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures e dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Securitizadora e os Titulares de CRI.

25.9.2. As alterações referidas na Cláusula 25.9 acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, caso os CRI já tenham sido integralizados.

25.10 Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

25.11 A Emissora pode contratar prestadores de serviços para as atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos vinculados aos CRI, sem se eximir de suas responsabilidades.

25.12 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

25.12.1. Observado o disposto na Cláusula 25.12 acima, o Agente Fiduciário desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia de Titulares de CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

25.13 O Agente Fiduciário não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário 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. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de ativos e/ou insolvência da Securitizadora, cujas medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização de forma que, caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderá tomar as medidas para o resgate dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.

25.14 A Emissora pode contratar, com recursos do Patrimônio Separado dos CRI, agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Debêntures inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares de CRI, podendo este Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

dos CRI.

25.15 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.

25.16 A Emissora declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as Leis Anticorrupção, 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 instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

25.17 O Agente Fiduciário declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção 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.

25.18 Assinatura Digital. As Partes assinam este Termo de Securitização 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.

25.18.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo de Securitização em local diverso, o local de celebração deste Termo de Securitização 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

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

e concordam que suas assinaturas no presente Termo de Securitização poderão ser 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, §1º, da Medida Provisória n.º 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.

26 Notificações

26.1 Todas as comunicações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente), devendo o respectivo original ser enviado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de envio da respectiva comunicação realizada por fac-símile ou correio eletrônico. A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

se para a Emissora:
OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Girassol, n° 555 – Torre C – Vila Madalena
CEP 05433-001, São Paulo, SP
At.: Sr. Flávia Palácios
Telefone: + 55 (11) 4270-0130
Correio Eletrônico: securitizadora@opea.com.br / agro.securitizadora@opea.com.br/ manutencao.carteira@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br
Site: www.opea.com.br

se para o Agente Fiduciário:
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Américas, 3434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca
CEP 22640-102, Rio de Janeiro – RJ
At.:Antonio Amaro / Maria Carolina Abrantes
Telefone: (21) 3514-0000
Correio Eletrônico: af.controles@oliveiratrust.com.br (pós emissão);

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

af.assembleias@oliveiratrust.com.br (assembleia geral);
af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

26.2 As comunicações enviadas nas formas previstas neste Termo serão consideradas plenamente eficazes se entregues e comprovadamente recebidos a empregado, preposto ou representante das Partes.

26.3 A mudança, de dados pelas Partes deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da alteração, servindo como comunicado o envio de fato relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

27 Lei Aplicável e Foro

27.1 Lei Aplicável. Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

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

Estando assim, certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e seus sucessores, celebram este Termo de Securitização eletronicamente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

São Paulo, 21 de novembro de 2025.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

(Página de assinaturas do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, Classe Única, em 02 (duas) Séries, da* 539ª (quingentésima, trigésima nona) *Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela* GC Participações S.A. e Nações Shopping Participações S.A.")

OPEA SECURITIZADORA S.A

DocuSigned by
Lucas Figueiredo de Oliveira
Signed By: LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919
CPF: 08938676919
Signing Time: 21/11/2025 | 23:04:54 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SAFEWEB RFB v5
6EF57EB90AB147E...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
THIAGO STOROLI LUCAS
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860
CPF: 47033571860
Hora de assinatura: 24/11/2025 | 09:32:25 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
85DEB7179EBA427...

Nome:
Cargo:

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

DocuSigned by
Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Assinado por: MARIA CAROLINA ABRANTES LODI DE OLIVEIRA:09267569740
CPF: 09267569740
Data/Hora da Assinatura: 11/21/2025 | 9:06:41 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5
5D86604FCE314D2...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Bianca Galdino Batistela
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763
CPF: 09076647763
Data/Hora da Assinatura: 21/11/2025 | 22:47:55 BRT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5
6F46F3D5AE0148A...

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

ANEXO I
Descrição das CCIs

Em atendimento aos artigos 2 e 3 do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários:

CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**DATA DE EMISSÃO**: 12 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão da CCI").				
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.							
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	Integral		
1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Girassol n.º 555							
COMPLEMENTO	Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05433-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin							
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102	CIDADE	São Paulo				04.578-910
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **GC PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 12.423.925/0001-24							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277							
COMPLEMENTO	16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.452-000
4. TÍTULO							

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

"*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da GC Participações S.A.*", celebrado, em 21 de novembro de 2025, entre a GC Participações S.A., na qualidade de emissora, a Securitizadora, a **NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 20.540.181/0001-56 ("Nações"), na qualidade de fiadora (conforme definido abaixo), a **ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A.,** sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 82.120.676/0001-83 ("Almeida Junior" ou "Fiadora"), na qualidade de fiadora, o **BLUMENAU NORTE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.140.451/0001-40 ("Norte Shopping" e, quando em conjunto com a Nações, os "Garantidores"), conforme aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão Continente"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional das Devedoras, da primeira série para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão ("Debêntures Primeira Série Continente"), observado o disposto nas Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: Até R$204.100.000,00 (duzentos e quatro milhões e cem mil reais), conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em 02 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Empreendimento	**Endereço**	**Matrículas e RGI competente**	**Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários**	**Possui habite-se?**	**Está sob o regime de incorporação?**
Continente Shopping	Rodovia BR 101, Km	85.133, 113.054 e	Sim		Não

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

		210, complemento confluência com a rodovia SC-407, Fazenda Santo Antônio, CEP 88.111-000, município de São José, SC	113.055 1º RGI de São José / SC		Sim	
	Nações Shopping	Avenida Jorge Elias de Lucca, nº 677, Nossa Senhora da Salete, CEP 88.813-390, município de Criciúma, SC	121.915, 132.745, 132.746 e 132.747 1º RGI de Criciúma / SC	Sim	Sim	Não

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	O prazo das Debêntures da Primeira Série será de 2194 (dois mil cento e noventa e quatro) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2031 ("Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série").
ATUALIZAÇÃO:	*Atualização monetária das Debêntures da Primeira Série*. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.
REMUNERAÇÃO:	*Remuneração das Debêntures da Primeira Série*. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias das Taxas

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

	DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI") acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com a fórmula prevista abaixo, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, desde a primeira Data de Integralização, inclusive, ou da última Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série, inclusive, até a Data de Pagamento da Remuneração Primeira Série imediatamente subsequente, exclusive, ou a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, exclusive, conforme o caso que por sua vez serão calculados pela fórmula prevista na Escritura de Emissão ("Remuneração das Debêntures da Primeira Série").
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V da Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DOS JUROS:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos da Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento).
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, a CCI é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931, bem como sem a contratação de qualquer seguro, para os fins do artigo 19, inciso VIII da Lei 10.931.

CÉDULA DE CRÉDITO	**DATA DE EMISSÃO**: 12 de dezembro de 2025 ("Data

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

IMOBILIÁRIO			de Emissão da CCI").				
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo – SP.							
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	1	**TIPO DE CCI**	Integral		
1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Girassol n.º 555							
COMPLEMENTO	Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05433-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin							
COMPLEMENTO	11º andar, conjuntos 1101 e 1102	CIDADE	São Paulo				04.578-910
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: **NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.**							
CNPJ: 20.540.181/0001-56							
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277							
COMPLEMENTO	16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.452-000
4. TÍTULO							

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Nações Shopping Participações S.A.", celebrado, em 21 de novembro de 2025, entre a Nações Shopping Participações S.A., na qualidade de emissora, a Securitizadora, a **GC PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 12.423.925/0001-24 ("Continente"), na qualidade de fiadora (conforme definido abaixo), a **ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A.,** sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 82.120.676/0001-83 ("Almeida Junior" ou "Fiadora"), na qualidade de fiadora, o **BLUMENAU NORTE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.140.451/0001-40 ("Norte Shopping" e, quando em conjunto com a Continente, os "Garantidores"), conforme aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão Nações"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional das Devedoras, da segunda série para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão ("Debêntures Segunda Série Nações"), observado o disposto nas Cláusula 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: Até R$ 10.750.000,00 (dez milhões setecentos e cinquenta mil reais), conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding,* nos termos da Cláusula 3.2 do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em 02 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Empreendimento	**Endereço**	**Matrículas e RGI competente**	**Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários**	**Possui habite-se?**	**Está sob o regime de incorporação?**

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

	Continente Shopping	Rodovia BR 101, Km 210, complemento confluência com a rodovia SC-407, Fazenda Santo Antônio, CEP 88.111-000, município de São José, SC	85.133, 113.054 e 113.055 1º RGI de São José / SC	Sim	Sim	Não
	Nações Shopping	Avenida Jorge Elias de Lucca, nº 677, Nossa Senhora da Salete, CEP 88.813-390, município de Criciúma, SC	121.915, 132.745, 132.746 e 132.747 1º RGI de Criciúma / SC	Sim	Sim	Não

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	O prazo das Debêntures da Segunda Série será de 3657 (três mil seiscentos e cinquenta e sete) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2035 ("Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série").
ATUALIZAÇÃO:	*Atualização monetária das Debêntures da Segunda Série*. O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Segunda Série será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), desde a primeira

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

	Data de Integralização até a data de seu efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures ("Valor Nominal Unitário Atualizado" e "Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado", respectivamente). A Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série será calculada conforme a fórmula prevista na Escritura de Emissão.
REMUNERAÇÃO:	Remuneração das Debêntures da Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Atualizado das Debêntures Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, a serem definidos de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e que serão limitados à maior taxa entre: (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurado no Dia Útil de realização do Procedimento de *Bookbuilding,* acrescida exponencialmente de *spread* de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 8,10% (oito inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures Segunda Série" e quando em conjunto com a Remuneração das Debêntures Primeira Série a "Remuneração"). A Remuneração das Debêntures Segunda Série utilizará base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado das Debêntures Segunda Série desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a próxima Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série (exclusive).
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V da Escritura de Emissão.
PAGAMENTO DOS	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

JUROS:	das Debêntures, nos termos previstos da Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures").
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento).
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, a CCI é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931, bem como sem a contratação de qualquer seguro, para os fins do artigo 19, inciso VIII da Lei 10.931.

As demais características das Debêntures estão descritas nas respectivas Escrituras de Emissão, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

ANEXO II
Declaração de Custódia

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade do São Paulo, estado do São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 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 nos termos do seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, em 02 (duas) Séries, Sob a Forma Escritural*", celebrado, em 21 de novembro de 2025, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual as cédulas de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária serão emitidas ("CCIs") para representar a totalidade dos direitos creditórios devidos pelas Devedoras (conforme definida abaixo) por força das Debêntures (conforme abaixo definida), representados pelas CCIs, **DECLARA**, que lhe foi entregue para custódia **(i)** 1 (uma) via do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da GC Participações S.A.*", celebrado entre a GC Participações S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários, em fase operacional, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000 , inscrita no CNPJ sob o n.º 12.423.925/0001-24 ("Continente Shopping") e a Securitizadora (conforme abaixo definido) ("Escritura de Emissão Continente" e "Debêntures Continente", respectivamente); **(ii)** 1 (uma) via do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Nações Shopping Participações S.A.*", celebrado entre a Nações Shopping Participações S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 20.540.181/0001-56 ("Nações Shopping") e a Securitizadora (conforme abaixo definido) ("Escritura de Emissão Nações", quando em conjunto com a Escritura de Emissão Continente, as "Escrituras de Emissão" e, "Debêntures Nações", quando em conjunto com as Debêntures Continente, as "Debêntures", respectivamente) **(iii)** 1 (uma) via da Escritura de Emissão de CCI; e **(iv)** 1 (uma) via do " *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de*

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Recebíveis Imobiliários, Classe Única, em 02 (duas) Séries, da 539ª (quingentésima, trigésima nona) *Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GC Participações S.A. e a Nações Shopping Participações S.A.”*, celebrado em 21 de novembro de 2025 entre a Opea Securitizadora S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM, sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555 – Torre C – Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.157.648 ("Securitizadora" ou "Emissora") e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), e que, conforme disposto no Termo de Securitização, as CCIs encontram-se devidamente vinculadas aos certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em 02 (duas) séries, da 539ª (quingentésima, trigésima nona) emissão ("CRI") da Securitizadora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCIs por meio do Termo de Securitização. A Instituição Custodiante declara que as Escrituras de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização encontram-se custodiados na Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60.

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

São Paulo, [=] de [=] de 2025.

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

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

ANEXO III

Cronograma de Pagamentos dos CRI

1ª Série do CRI

1ª Série - CRI				
Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Tai
1	19/01/26	Sim	Não	-
2	20/02/26	Sim	Não	-
3	18/03/26	Sim	Não	-
4	17/04/26	Sim	Não	-
5	19/05/26	Sim	Não	-
6	17/06/26	Sim	Não	-
7	17/07/26	Sim	Não	-
8	19/08/26	Sim	Não	-
9	17/09/26	Sim	Não	-
10	19/10/26	Sim	Não	-
11	18/11/26	Sim	Não	-
12	17/12/26	Sim	Não	-
13	19/01/27	Sim	Não	-
14	17/02/27	Sim	Não	-
15	17/03/27	Sim	Não	-
16	19/04/27	Sim	Não	-
17	19/05/27	Sim	Não	-
18	17/06/27	Sim	Não	-
19	19/07/27	Sim	Não	-
20	18/08/27	Sim	Não	-
21	17/09/27	Sim	Não	-
22	19/10/27	Sim	Não	-
23	18/11/27	Sim	Não	-
24	17/12/27	Sim	Não	-
25	19/01/28	Sim	Não	-
26	17/02/28	Sim	Não	-
27	17/03/28	Sim	Não	-
28	19/04/28	Sim	Não	-
29	17/05/28	Sim	Não	-
30	20/06/28	Sim	Não	-
31	19/07/28	Sim	Não	-
32	17/08/28	Sim	Não	-
33	19/09/28	Sim	Não	-
34	18/10/28	Sim	Não	-
35	21/11/28	Sim	Não	-
36	19/12/28	Sim	Não	-
37	17/01/29	Sim	Não	-
38	19/02/29	Sim	Não	-
39	19/03/29	Sim	Não	-
40	18/04/29	Sim	Não	-
41	17/05/29	Sim	Não	-

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

42	19/06/29	Sim	Não	-
43	18/07/29	Sim	Não	-
44	17/08/29	Sim	Não	-
45	19/09/29	Sim	Não	-
46	17/10/29	Sim	Não	-
47	21/11/29	Sim	Não	-
48	19/12/29	Sim	Sim	20,0000%
49	17/01/30	Sim	Não	-
50	19/02/30	Sim	Não	-
51	19/03/30	Sim	Não	-
52	17/04/30	Sim	Não	-
53	17/05/30	Sim	Não	-
54	19/06/30	Sim	Sim	25,0000%
55	17/07/30	Sim	Não	-
56	19/08/30	Sim	Não	-
57	18/09/30	Sim	Não	-
58	17/10/30	Sim	Não	-
59	21/11/30	Sim	Não	-
60	18/12/30	Sim	Sim	33,3333%
61	17/01/31	Sim	Não	-
62	19/02/31	Sim	Não	-
63	19/03/31	Sim	Não	-
64	17/04/31	Sim	Não	-
65	19/05/31	Sim	Não	-
66	18/06/31	Sim	Sim	50,0000%
67	17/07/31	Sim	Não	-
68	19/08/31	Sim	Não	-
69	17/09/31	Sim	Não	-
70	17/10/31	Sim	Não	-
71	19/11/31	Sim	Não	-
72	Data de Vencimento	Sim	Sim	100,0000%

2ª Série do CRI

2ª Série - CRI				
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Tai**
1	19/01/26	Sim	Sim	0,2466%
2	20/02/26	Sim	Sim	0,2466%
3	18/03/26	Sim	Sim	0,2466%
4	17/04/26	Sim	Sim	0,2466%
5	19/05/26	Sim	Sim	0,2466%
6	17/06/26	Sim	Sim	0,2466%
7	17/07/26	Sim	Sim	0,2466%
8	19/08/26	Sim	Sim	0,2466%
9	17/09/26	Sim	Sim	0,2466%
10	19/10/26	Sim	Sim	0,2466%
11	18/11/26	Sim	Sim	0,2466%
12	17/12/26	Sim	Sim	0,2466%
13	19/01/27	Sim	Sim	0,2466%
14	17/02/27	Sim	Sim	0,2466%
15	17/03/27	Sim	Sim	0,2466%

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

16	19/04/27	Sim	Sim	0,2466%
17	19/05/27	Sim	Sim	0,2466%
18	17/06/27	Sim	Sim	0,2466%
19	19/07/27	Sim	Sim	0,2466%
20	18/08/27	Sim	Sim	0,2466%
21	17/09/27	Sim	Sim	0,2466%
22	19/10/27	Sim	Sim	0,2466%
23	18/11/27	Sim	Sim	0,2466%
24	17/12/27	Sim	Sim	0,2466%
25	19/01/28	Sim	Sim	0,2466%
26	17/02/28	Sim	Sim	0,2466%
27	17/03/28	Sim	Sim	0,2466%
28	19/04/28	Sim	Sim	0,2466%
29	17/05/28	Sim	Sim	0,2466%
30	20/06/28	Sim	Sim	0,2466%
31	19/07/28	Sim	Sim	0,2466%
32	17/08/28	Sim	Sim	0,2466%
33	19/09/28	Sim	Sim	0,2466%
34	18/10/28	Sim	Sim	0,2466%
35	21/11/28	Sim	Sim	0,2466%
36	19/12/28	Sim	Sim	0,2466%
37	17/01/29	Sim	Sim	0,2466%
38	19/02/29	Sim	Sim	0,2466%
39	19/03/29	Sim	Sim	0,2466%
40	18/04/29	Sim	Sim	0,2466%
41	17/05/29	Sim	Sim	0,2466%
42	19/06/29	Sim	Sim	0,2466%
43	18/07/29	Sim	Sim	0,2466%
44	17/08/29	Sim	Sim	0,2466%
45	19/09/29	Sim	Sim	0,2466%
46	17/10/29	Sim	Sim	0,2466%
47	21/11/29	Sim	Sim	0,2466%
48	19/12/29	Sim	Sim	0,2466%
49	17/01/30	Sim	Sim	0,2466%
50	19/02/30	Sim	Sim	0,2466%
51	19/03/30	Sim	Sim	0,2466%
52	17/04/30	Sim	Sim	0,2466%
53	17/05/30	Sim	Sim	0,2466%
54	19/06/30	Sim	Sim	0,2466%
55	17/07/30	Sim	Sim	0,2466%
56	19/08/30	Sim	Sim	0,2466%
57	18/09/30	Sim	Sim	0,2466%
58	17/10/30	Sim	Sim	0,2466%
59	21/11/30	Sim	Sim	0,2466%
60	18/12/30	Sim	Sim	0,2466%
61	17/01/31	Sim	Sim	0,2466%
62	19/02/31	Sim	Sim	0,2466%
63	19/03/31	Sim	Sim	0,2466%
64	17/04/31	Sim	Sim	0,2466%
65	19/05/31	Sim	Sim	0,2466%
66	18/06/31	Sim	Sim	0,2466%
67	17/07/31	Sim	Sim	0,2466%
68	19/08/31	Sim	Sim	0,2466%
69	17/09/31	Sim	Sim	0,2466%

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

70	17/10/31	Sim	Sim	0,2466%
71	19/11/31	Sim	Sim	0,2466%
72	17/12/31	Sim	Sim	0,2466%
73	19/01/32	Sim	Sim	0,2466%
74	18/02/32	Sim	Sim	0,2466%
75	17/03/32	Sim	Sim	0,2466%
76	19/04/32	Sim	Sim	0,2466%
77	19/05/32	Sim	Sim	0,2466%
78	17/06/32	Sim	Sim	0,2466%
79	19/07/32	Sim	Sim	0,2466%
80	18/08/32	Sim	Sim	0,2466%
81	17/09/32	Sim	Sim	0,2466%
82	19/10/32	Sim	Sim	0,2466%
83	18/11/32	Sim	Sim	0,2466%
84	17/12/32	Sim	Sim	0,2466%
85	19/01/33	Sim	Sim	0,2466%
86	17/02/33	Sim	Sim	0,2466%
87	17/03/33	Sim	Sim	0,2466%
88	20/04/33	Sim	Sim	0,2466%
89	18/05/33	Sim	Sim	0,2466%
90	20/06/33	Sim	Sim	0,2466%
91	19/07/33	Sim	Sim	0,2466%
92	17/08/33	Sim	Sim	0,2466%
93	19/09/33	Sim	Sim	0,2466%
94	19/10/33	Sim	Sim	0,2466%
95	18/11/33	Sim	Sim	0,2466%
96	19/12/33	Sim	Sim	33,3333%
97	18/01/34	Sim	Sim	0,2466%
98	17/02/34	Sim	Sim	0,2466%
99	17/03/34	Sim	Sim	0,2466%
100	19/04/34	Sim	Sim	0,2466%
101	17/05/34	Sim	Sim	0,2466%
102	19/06/34	Sim	Sim	0,2466%
103	19/07/34	Sim	Sim	0,2466%
104	17/08/34	Sim	Sim	0,2466%
105	19/09/34	Sim	Sim	0,2466%
106	18/10/34	Sim	Sim	0,2466%
107	21/11/34	Sim	Sim	0,2466%
108	19/12/34	Sim	Sim	50,0000%
109	17/01/35	Sim	Sim	0,2466%
110	19/02/35	Sim	Sim	0,2466%
111	19/03/35	Sim	Sim	0,2466%
112	18/04/35	Sim	Sim	0,2466%
113	17/05/35	Sim	Sim	0,2466%
114	19/06/35	Sim	Sim	0,2466%
115	18/07/35	Sim	Sim	0,2466%
116	17/08/35	Sim	Sim	0,2466%
117	19/09/35	Sim	Sim	0,2466%
118	17/10/35	Sim	Sim	0,2466%
119	21/11/35	Sim	Sim	0,2466%
120	Data de Vencimento	Sim	Sim	100,0000

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

ANEXO IV
Declaração da Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a Comissão de valores Mobiliários ("CVM"), sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555 – Torre C – Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.157.648 ("Emissora"), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários, classe única, em 02 (duas) Séries da 539ª (quingentésima, trigésima nona) emissão da Emissora ("CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder o **BANCO VOTORANTIM 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 das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º Andar, Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrito no CNPJ sob o nº 59.588.111/0001-03, **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução n.º 60 de 23 de dezembro de 2021, será instituído regime fiduciário sobre **(a)** todos os direitos creditórios devidos pela Nações Shopping e pela Continente Shopping, conforme o caso, por força das Debêntures Nações e das Debêntures Continente, utilizados como lastro para a Emissão ("Créditos Imobiliários") e das Garantias; **(b)** a conta corrente n.º 98900-3, mantida na agência n.º 0910, do Banco Itau Unibanco S.A. (código 341), de titularidade da Emissora ("Conta do Patrimônio Separado"), e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado e na Conta Vinculada, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e **(c)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(ii) 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 prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") e no " *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, Classe Única, em 02 (duas) Séries, da* 539ª (quingentésima, trigésima

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

nona) *Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GC Participações S.A. e a Nações Shopping Participações S.A.*" celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário e representando dos Titulares de CRI ("Termo de Securitização");

(iii) o Prospecto Preliminar contém, o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI, da Emissora, da **GC PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 12.423.925/0001-24, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.544-731 e da **NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 20.540.181/0001-56, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.564.324, na qualidade de devedoras dos Créditos Imobiliários, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160;

(v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, 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

(vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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

São Paulo, [=] de [=] de 2025.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

ANEXO V
Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Endereço: Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, CEP 22640-102 Cidade / Estado: Rio de Janeiro/RJ CNPJ n.º: 36.113.876/0001-91 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ CPF/ME nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários Número da Emissão: 539ª (quingentésima, trigésima nona) emissão Número da Série: Duas Séries Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.** Quantidade: 260.000 (duzentos e sessenta mil) Espécie: N/A Classe: Única Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17, de 09 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 e à Balcão – B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [=] de [=] de 2025.

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

_____

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

ANEXO VI

Destinação de Recursos

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Lastro

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Continente Shopping	Rodovia BR 101, Km 210, complemento confluência com a rodovia SC-407, Fazenda Santo Antônio, CEP 88.111-000, município de São José, SC	85.133, 113.054 e 113.055 1º RGI de São José / SC	Sim	Sim	Não
Nações Shopping	Avenida Jorge Elias de Lucca, nº 677, Nossa Senhora da Salete, CEP 88.813-390, município de Criciúma, SC	121.915, 132.745, 132.746 e 132.747 1º RGI de Criciúma / SC	Sim	Sim	Não

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Lastro

2.1 Empreendimentos Lastro

Empreendimento Lastro	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R$) por Empreendimento Lastro	Valores a serem gastos no Empreendimento Lastro (R$)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Lastro conforme cronograma semestral constante da tabela 3 abaixo (R$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Lastro (*)
Continente Shopping	Reforma, revitalização, expansão, ampliação, manutenção, investimentos em salões comerciais, "allowance" lojistas, obras de satelitização, benfeitorias, dentre outros investimentos	R$184.251.007,26	R$184.251.007,26	R$184.251.007,26	70,87%

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

	a serem feitos no imóvel				
Nações Shopping	Reforma, revitalização, expansão, ampliação, manutenção, investimentos em salões comerciais, "allowance" lojistas, obras de satelitização, benfeitorias, dentre outros investimentos a serem feitos no imóvel	R$75.748.992,74	R$75.748.992,74	R$75.748.992,74	29,13%

2.1.1 Empreendimentos Lastro vinculados a outros CRI por destinação

Empreendimento Lastro	Empreendimento vinculados a outros CRI com lastro em destinação de recursos	Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado	Em caso positivo, destinação para qual finalidade

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Continente Shopping	Sim	247ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRUE SECURITIZADORA	Obras (reforma, revitalização e/ou expansão) no Shopping
Nações Shopping	Sim	248ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRUE SECURITIZADORA	Obras (reforma, revitalização e/ou expansão) no Shopping

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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

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

Ano / Semestre	1S (R$)	2S (R$)	Total (R$)
2025	R$ 0,00	R$738.512,62	R$738.512,62
2026	R$4.431.075,69	R$4.519.697,21	R$8.950.772,90
2027	R$4.610.091,15	R$4.702.292,97	R$9.312.384,12
2028	R$4.796.338,83	R$4.892.265,61	R$9.688.604,44
2029	R$4.990.110,92	R$5.089.913,14	R$10.080.024,06
2030	R$5.191.711,40	R$17.962.212,30	R$23.153.923,70
2031	R$81.401.456,54	R$69.516.695,11	R$150.918.151,66
2032	R$5.619.675,39	R$5.732.068,90	R$11.351.744,28
2033	R$5.846.710,27	R$5.963.644,48	R$11.810.354,75
2034	R$6.082.917,37	R$6.204.575,72	R$12.287.493,09
2035	R$6.328.667,23	R$5.379.367,15	R$11.708.034,38
Total (R$)			**R$260.000.000,00**

O cronograma acima é meramente indicativo e não vinculante, 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 EMISSORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Tabela 4 – Histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito de reformas, revitalizações, expansões, ampliações, manutenções, investimentos em salões comerciais, "allowance" lojistas, obras de satelitização e benfeitorias.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emissora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito de reformas, revitalizações, expansões, ampliações, manutenções, investimentos em salões comerciais, "allowance" lojistas, obras de satelitização e benfeitorias, conforme abaixo; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais Empreendimentos Lastro:

Histórico de reformas, revitalizações, expansões, ampliações, manutenções, investimentos em salões comerciais, "allowance" lojistas, obras de satelitização e benfeitorias **(em milhões de reais)**	
2023	R$ 7.199.709,00
2024	R$ 7.765.670,00
2025	R$ 6.046.593,00
Total	**R$ 21.011.972,00**

Conforme demonstrado na tabela acima, a Emissora empregou no âmbito de reformas, revitalizações, expansões, ampliações, manutenções, investimentos em salões comerciais, "allowance" lojistas, obras de satelitização e benfeitorias para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R$ 21.011.972,00 (vinte e um milhões, onze mil, novecentos e setenta e dois reais), sendo tal valor superior a valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Emissora em realizar a destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

ANEXO VII

Modelo de Relatório de Verificação

GC PARTICIPAÇÕES S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 12.423.925/0001-24, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.544.731 ("Continente Shopping"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia"), em cumprimento ao disposto na Cláusula Quarta do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da GC Participações S.A.*"" ("Escritura de Emissão") celebrada entre a Companhia e a **Opea Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM, sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555 – Torre C – Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), por meio do qual foram emitidas debêntures que lastreiam a 2ª (segunda) emissão, em 02 (duas) séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da integralização das debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão, foram utilizados, até a presente 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:

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

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Total destinado no semestre	R$ [●]
Valor total desembolsado à Devedora	R$ [●]
Saldo a destinar	R$ [●]
Valor Total da Oferta	R$ [●]

GC Participações S.A.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, conjunto 1.604, 16º andar, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 20.540.181/0001-56, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.564.324, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Nações Shopping"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Companhia"), em cumprimento ao disposto na Cláusula Quarta do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Nações Shopping Participações S.A.*"" ("Escritura de Emissão") celebrada entre a Companhia e a **Opea Securitizadora S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a CVM, sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, n° 555 – Torre C – Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), por meio do qual foram emitidas debêntures que lastreiam a 2ª (segunda) emissão, em 02 (duas) séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da integralização das debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão, foram utilizados, até a presente 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:

refor	**Proprietário**	**Matrícula / Cartório**	**Endereço**	**Status da Obra (%)**	**Destinação dos recursos /etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)**	**Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros**	**Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros**	**Percentual do recurso utilizado no semestre**	**Valor gasto no semestre**
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
Total destinado no semestre									R$ [●]

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Valor total desembolsado à Devedora	R$ [●]
Saldo a destinar	R$ [●]
Valor Total da Oferta	R$ [●]

Nações Shopping Participações S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

ANEXO VIII

Tabela de Despesas

Despesas *Flat*					
Despesas *Flat*	**Premissa**	**Valor Líquido**	***Gross-Up***	**Valor Bruto**	**Prestador**
Comissão de Coordenação e Estruturação *	Flat	R$ 390.000,00	9,65%	R$ 431.654,68	Banco BV
Comissão de Distribuição *	Flat	R$ 4.302.000,00	9,65%	R$ 4.761.483,12	Banco BV
Prêmio de Garantia Firme*	Flat	R$ 390.000,00	9,65%	R$ 431.654,68	Banco BV
Taxa de Emissão	Flat	R$ 20.000,00	11,15%	R$ 22.509,85	Opea
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Mensal	R$ 6.000,00	11,15%	R$ 6.752,95	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	R$ 392,00	0,00%	R$ 392,00	Opea
Classificação de Risco	Flat	R$ 50.000,00	14,25%	R$ 58.309,04	Fitch
Assessor Legal Devedora	Flat	R$ 100.000,00	0,00%	R$ 100.000,00	Arap, Nishi & Uyeda
Assessor Legal da Oferta	Flat	R$ 175.000,00	0,00%	R$ 175.000,00	Machado Meyer
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Anual	R$ 14.000,00	16,33%	R$ 16.732,40	Oliveira Trust
Agente Fiduciário - Implantação	Anual	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86	Oliveira Trust
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Anual	R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82	Oliveira Trust
Registro do Lastro	Flat	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52	Oliveira Trust
Liquidante - Primeira Parcela e Escriturador Primeira Parcela	Mensal	R$ 600,00	14,25%	R$ 699,71	Opea SCD
Banco Depositário	Flat	R$ 8.000,00	R$ 0,00	R$ 8.000,00	Santander
Auditor Independente	Flat	R$ 569.000,00	14,25%	R$ 663.556,85	EY
Gráfica	Flat	R$ 3.500,00	R$ 0,00	R$ 3.500,00	Luz
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 62.250,00	0,00%	R$ 62.250,00	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R$ 2.600,00	0,00%	R$ 2.600,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R$ 1.000,00	0,00%	R$ 1.000,00	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	R$ 9.919,00	0,00%	R$ 9.919,00	ANBIMA

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	Flat	R$ 2.830,00	0,00%	R$ 2.830,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização**	Flat	R$ 78.000,00	0,00%	R$ 78.000,00	CVM
Total				**R$ 6.855.341,48**	

**poderá sofrer ajustes após a conclusão do Bookbuilding, a depender da série e/ou volume definidos por série e o prazo médio*

***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$ 6.000,00	11,15%	R$ 6.752,95	Opea
Agente Fiduciário - Verificação de Destinação de Recursos	Semestral	R$ 1.200,00	12,15%	R$ 1.365,96	Oliveira Trust
Agente Fiduciário	Anual	R$ 14.000,00	12,15%	R$ 15.936,25	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82	Oliveira Trust
Liquidante e Escriturador	Mensal	R$ 600,00	14,25%	R$ 699,71	Opea SCD
Banco Depositário	Mensal	R$ 8.000,00	R$ 0,00	R$ 8.000,00	Santander
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton
Classificação de Risco*	Anual	R$ 30.000,00	14,25%	R$ 34.985,42	Fitch
Contabilidade	Mensal	R$ 260,00	0,00%	R$ 260,00	Link
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 1.872,00	0,00%	R$ 1.872,00	B3
Total				**R$ 79.902,13**	

** Após o primeiro ano, o valor será de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a partir do segundo ano (inclusive).*

Despesas Recorrentes Anualizadas	**Premissa**	**Valor Líquido**	**Gross-Up**	**Valor Bruto**	**Prestador**
Taxa de Administração	Anual	R$ 72.000,00	11,15%	R$ 81.035,45	Opea
Agente Fiduciário - Verificação de Destinação de Recursos	Anual	R$ 2.400,00	12,15%	R$ 2.731,93	Oliveira Trust
Agente Fiduciário	Anual	R$ 14.000,00	12,15%	R$ 15.936,25	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R$ 6.000,00	12,15%	R$ 6.829,82	Oliveira Trust
Liquidante e Escriturador	Anual	R$ 7.200,00	14,25%	R$ 8.396,50	Opea SCD
Banco Depositário	Anual	R$ 96.000,00	0,00%	R$ 96.000,00	Santander

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton
Classificação de Risco*	Anual	R$ 30.000,00	14,25%	R$ 34.985,42	Fitch
Contabilidade	Anual	R$ 3.120,00	0,00%	R$ 3.120,00	Link
B3: Custódia do Lastro	Anual	R$ 22.464,00	0,00%	R$ 22.464,00	B3
Total				**R$ 274.699,39**	

** Após o primeiro ano, o valor será de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a partir do segundo ano (inclusive).*

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

ANEXO IX
Declaração do Regime Fiduciário

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a Comissão de Valores Mobiliários, sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, n° 555 – Torre C – Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.157.648 ("Emissora"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, em 02 (duas) Séries, da 539ª (quingentésima, trigésima nona) emissão da Emissora, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, Classe Única, em 02 (duas) Séries, da 539ª (quingentésima, trigésima nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela GC Participações S.A. e a Nações Shopping Participações S.A.*", que institui o regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, bem como todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos do Patrimônio Separado, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.

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

São Paulo, [=] de [=] de 2025.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

ANEXO X

Histórico de Emissões Envolvendo a Emissora e o Agente Fiduciário

Para os fins do artigo 6º, § 2º, da Resolução CVM n.º 17, o Agente Fiduciário 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.

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 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 e em 2024. 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.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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

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

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 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, 2023 e 2024;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança prestada por (a) RIBEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., (b) FERNANDO ANTÔNIO SIMÕES, (c) JULIO EDUARDO SIMÕES, (d) JUSSARA ELAINE SIMÕES, (e) MARITA SIMÕES e (f) SOLANGE MARIA SIMÕES REAIS; e (iii) Fundo de Despesas.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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; - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária, devidamente atualizada; e - Relatório de Rating referente a 2024.	
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. 100% do CDI + 2,9% 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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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. (03-2023; 03-2024); - 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, 2022, 2023 e 2024; - 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; - 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; - Constituição das Novas Garantias (CF e AFI) deliberados em AGT realizadas em 18-09-2024 e 23-01-2025;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) 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 105ª Emissão da Securitizadora, nos termos do Segundo Contrato de Alienação Fiduciária; (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 2024; - 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

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 2022; - Memória de cálculo com a verificação dos Índices Financeiros, referente aos exercícios sociais de 2021, 2022, 2023 e 2024; e - Relatório de Rating da Emissão referente 4° trimestres de 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 355	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 26/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Sublocação, conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 364	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 131.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 131500
Data de Vencimento: 28/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: 27/06/2031	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP;	
Garantias: (i) Fundo de Despesas. A Alienação Fiduciária de Quotas foi liberada conforme deliberado em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada em 04/09/2023.	

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: 27/06/2031	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP;	
Garantias: (i) Fundo de Despesas. A Alienação Fiduciária de Quotas foi liberada conforme deliberado em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada em 04/09/2023.	

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.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Medição de Obras até dezembro de 2024; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado referente aos anos de 2023 e 2024; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres findos em fevereiro de 2023 e agosto de 2023, e fevereiro de 2024 e agosto de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente aos exercícios sociais de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 rreferente aos exercícios sociais de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente referente aos exercícios sociais de 2022, 2023 e 2024; - Registro do Contrato de Cessão no RTD competente; - 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 e Fundo de Reservas

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 380	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 193.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 193000
Data de Vencimento: 19/09/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,9% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 381	**Emissão:** 1

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 2024; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado referente aos anos de 2023 e 2024; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres findos em fevereiro de 2023 e agosto de 2023, e fevereiro de 2024 e agosto de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente aos exercícios sociais de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 rreferente aos exercícios sociais de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente referente aos exercícios sociais de 2022, 2023 e 2024; - Registro do Contrato de Cessão no RTD competente; - 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 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, em dezembro de 2023 e dezembro de 2024; - Laudo de avaliação dos imóveis com vistoria do interior dos Imóveis, levantamento dos respectivos valores de	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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, setembro de 2023 a março de 2024 e março de 2024 a setembro de 2024; - 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; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da venda ou financiamento bancário dos imóveis CCV e ou dos Imóveis SPE; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis CCV; e (iv) Alienação Fiduciária dos Imóveis SPE;

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: - Demonstrações financeiras anuais da Devedora e Fiadora de 2022 e 2024	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - 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; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária 1 e 2, acompanhada das respectivas matrículas averbadas; - Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis, sob a matrícula nº 102.274, do Oficial de Registro de Imóveis de Cotia/SP e das matrículas nos 79.362, 85.654, 115.030, 121.053, 122.574 e 123.102 do 3° Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo. (ii) Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários

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: 16/12/2022	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - 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; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária 1 e 2, acompanhada das respectivas matrículas averbadas; - Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis, sob a matrícula nº 102.274, do Oficial de Registro de Imóveis de Cotia/SP e das matrículas nos 79.362, 85.654, 115.030, 121.053, 122.574 e 123.102 do 3° Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo. (ii) Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 88

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da auditoria jurídica do empreendimento imobiliário desenvolvido pelas Devedoras em Luanda/Angola, nos termos da AGT de 28-08-24 - Cópia das Notas lastro da CCI, registradas nos RTDs competentes, objeto AGT 10-12-24 - Cópia dos Novos Contratos de Garantias assinados (AFI e CF), registrados nos cartórios competentes (RGI e RTD respectivamente), bem como os atos societários de aprovações para fins de baixa, objeto AGT 10-12-24 - Comprovação da contratação do pacote de seguros mínimos; - Demonstrações financeiras anuais e auditadas das Garantidoras PJ referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) 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; e (iv) Fundo de Despesas.	

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: - 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, no caso da ocorrência das hipóteses da Cl. 9.2 do TS;	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Lote: Cada Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI pode ser garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Lote, constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote (?Alienação Fiduciária de Lote?), desde que as condições da cl. 9.2 do TS estejam atendidas cumulativamente (?Condições da Alienação Fiduciária?); (II) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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.	
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; e 1º, 2º e 3º trimestres de 2024; - Demonstrações Financeiras auditadas da ZARIN referente aos exercícios sociais encerrados em 2023 e 2024; - Declaração assinada pelo Diretor Financeiro da Zarin atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) não ocorrência de hipoteses de vencimento antecipado e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o Estatuto Social da Companhia referente aos exercícios sociais encerrados em 2023 e 2024; - 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; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 aos semestres encerrados em dezembro de 2022; junho e dezembro de 2023; e em junho e dezembro de 2024; - 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 na JUCIS DF e nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF e 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. - Registro do 1º Aditamento da Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD/SP; - Envio do Relatório Semestral de Cessão Fiduciária contendo (i) a descrição e as características dos Novos Contratos Cedidos Fiduciariamente ou (ii) Declaração de que não houve alteração nos Contratos já celebrados referentes ao períodos de Novembro de 2022 à Maio de 2023 e Novembro de 2023 à Maio de 2024; - Demonstrações Financeiras Consolidadas da FAZSOL referentes aos exercícios encerrados em 2023 e 2024.	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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.	

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: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: - Demonstrações Financeiras da Emissora e do Avalista PJ devidamente auditadas referente aos exercícios de 2023 e 2024; - 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, ao 1° e 2° semestres de 2023, e ao 1° e 2° semestres de 2024.	
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:** 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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (Tradimaq SA) e da Fiadora (Tradimaq LTDA) referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Balanço trimestral da Tradimaq SA e da Tradimaq LTDA referente ao 3º, 4º trimestres de 2022, 1º, 2º, 3º trimestres de 2023 e 1º, 2º, 3º trimestres de 2024. - Relatório de acompanhamento de todos os processos em curso relacionado a Tradimaq SA e Tradimaq LTDA referente aos anos de 2022, 2023 e 2024; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022, 1º e 2º semestres de 2023 e 1º e 2º semestres de 2024; - Verificação dos Índices Financeiros referente aos exercícios sociais de 2022, 2023 e 2024.
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 referente aos anos de 2023 e 2024; - 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, dezembro de 2023 e dezembro de 2024; - Demonstrações Financeiras das Fiadoras PJ (Horta e Piraúna), referente aos exercícios sociais encerrados em dezembro de 2022, dezembro de 2023 e dezembro de 2024; - 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, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de medição de obras referente aos períodos de novembro de 2022 a dezembro de 2024; - Ata da ARS da Devedora arquivada na JUCESP; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e seus aditamentos no RGI competente, acompanhados	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

das matrículas com as AFs averbadas. - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e seus aditamentos registradaos no RTD Camocim/CE; e - Contrato Social da Fiduciante constando a Alienação Fiduciária de Quotas em favor da Opea.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos, constituirá cessão e promessa de cessão fiduciária de todos e quaisquer créditos imobiliários decorrentes da exploração comercial dos Empreendimentos Alvo, incluindo, mas não se limitando:(a.1) aqueles decorrentes da comercialização dos lotes integrantes dos Empreendimentos Alvo que venham a ser formalizados entre a Piraúna Empreendimentos e os promitentes adquirentes inclusive aqueles que, uma vez comercializados, venham a ser objeto de posterior distrato; (a.2) aqueles decorrentes da comissão a que a Piraúna Empreendimentos faça jus no âmbito de cada contrato de construção das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes, a ser formalizado entre a respectiva construtora e cada Adquirente, com a interveniência e a anuência da Piraúna Empreendimentos, pelos serviços de gerenciamento e elaboração de projeto das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes; (a.3) aqueles decorrentes de eventuais contratações, pelos Adquirentes, da Piraúna Empreendimentos, para personalização das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes (sendo os contratos por meio dos quais os Direitos Creditórios são constituídos denominados Contratos Recebíveis); e (b) a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase 1 Barlavento; (ii) Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos: constituirá a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Moréias; (iii) Cessão Fiduciária de Fase Prototipia: a Fazenda Moréias Empreendimentos ou eventual sociedade por ela detida, que venha a ser constituída, constituirá cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase de Prototipia 1, em conjunto com Créditos Cedidos Fiduciariamente Piraúna e Créditos Cedidos Fiduciariamente Fazenda Moréias, em conjunto com a Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos e Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas SPE: os sócios da Piraúna Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade; (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; (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%

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

(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; (viii) Fiança; (ix) 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; (x) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado. (xi) 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. (xii) Fundo de Obras: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora.

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: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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, 2023 e 2024.	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: 28/12/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração das Cedentes atestando o cumprimento das obrigações assumidas nos documentos da operação referentes aos exercícios encerrados em 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras da H2 Energy não auditadas referentes aos exercícios encerrados em 2023 e 2024; - Contrato Social das Cedentes constando a alienação fiduciária de quotas em favor da Securitizadora; - Celebração de aditamento ao Termo de securitização, com o intuito de alterar a tabela de pagamento de principal e remuneração dos CRI decorrente da assembleia do dia 21/10/2024.	
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; (vi) Fundo de Juros; (vii) Alienação Fiduciária de Ações.	

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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Índices de Cobertura referente aos meses de setembro de 2022 a dezembro de 2024; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de Roraima e Rio de Janeiro; - Registro do Contrato de Cessão nos RTDs de Roraima e Rio de Janeiro; - Registro do Contrato de AF de Quotas nos RTDs de Roraima e Rio de Janeiro; - Registro do Contrato de AF de Imóveis registrado no RGI competente, bem como cópia das matrículas devidamente averbadas; - Demonstrações financeiras auditadas anuais do Shopping Pátio Roraima SPE Ltda, do Condomínio Shopping Roraima e do consórcio Shopping Patio Roraima referente aos exercícios sociais encerrados em 2023 e 2024; - Balancete trimestral do Shopping Pátio Roraima SPE Ltda referente aos trimestres de 2023 e e 2T24; - Balancete trimestral do condomínio Shopping Patio Roraima referente aos trimestres de 2023 e 2T24; - Balancete trimestral do Consórcio Shopping Patio Roraima referente aos trimestres de 2023 e 4T24; - Verificação pela Securitizadora do Índice de Cobertura (1,30) referente aos meses de setembro de 2022 a dezembro 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 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.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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

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

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula n° 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais; e (ii) Cessão Fiduciária de: (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, de titularidade da Fiduciante originados por meio do Instrumento Particular Atípico de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial, na Modalidade Built-to-Suit ?Parque Industrial Betim ? PIB (Direitos Creditórios Locação) ; e (b) da totalidade dos recebíveis que sobejarem à eventual excussão da Alienação Fiduciária, na medida em que lhe sejam devidos após a Data do Fechamento ou após a Nova Data de Conclusão das Obras (Direitos Creditórios Sobejo).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 06/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP. - Registro do 1° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP. - Registro do Contrato de Cessão de Créditos no RTD SP. - Registro do 1° Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos 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: - Balancetes trimestrais da Devedora (SANEMA) e da Fiadora (ABS) referente aos trimestres de 2024; - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Registro do Termo de Emissão no RTD SP; RTD	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Maceió/AL e RTD Londrina/PR. - Registro do 1º Aditamento ao Termo de Emissão no RTD SP e RTD Maceió/AL. - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP; RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR. - Registro do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no RTD SP; RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR. - Registro do Contrato de AF de Quotas no RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR. - Registro do 1º Aditamento de AF de Quotas 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) referente aos exercícios sociais encerrados em 2022, 2023 e 2024; - Ata da ARS da Devedora (Coporate Garden) aprovando a Emissão de Notas Comerciais devidamente arquivada na JUCESP; - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no RTD SP; - Arquivamento da Alteração do Contrato Social da Devedora (Corporate Garden) constando a Alienação Fiduciária de Quotas na JUCESP; - Cópia autenticada da inscrição da Opea no Livro de Registro de Notas Comerciais Nominativas da Devedora (Corporate Garden); - Cópia da Escritura de Hipoteca, devidamente registrada.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% (cem por cento) do total das quotas emitidas pela Sociedade, o valor das Quotas será considerado o valor R$ 49.629.205,00 (quarenta e nove milhões, seiscentos e vinte e nove mil duzentos e cinco reais), de acordo com o capital social da Sociedade. (ii) Como avalista: BREOF III - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA; (iii) Hipoteca: hipoteca em segundo grau de 90% (noventa por cento) do imóvel objeto da matrícula 119.966, registrada perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Série: 1	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 67.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 67000
Data de Vencimento: 30/06/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 9,17% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhada dos Documentos Comprobatórios e do Relatório de Engenharia referente ao 2° semestre de 2022, 1° e 2° semestres de 2023 e ao 1° e 2° semestres de 2024; - Demonstrações Financeiras, bem como o ICSD devidamente calculado pela Devedora referente aos exercícios encerrados em 2023 e 2024; - Balancete Semestral, bem como a memória de cálculo do ICSD e Certificate of Compliance, referente ao 1° e 2° semestres de 2023 e ao 1° e 2° semestres de 2024; - Celebração do Contrato de AF de Equipamentos, e seus respectivo registro 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, 2023 e 2024. - 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:** 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 referente aos anos de 2022, 2023 e 2024; - 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.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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 referente ao 2S de 2023, 1S de 2024 e 2S de 2024; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada nos RTDs competentes; - Escritura de Emissão de	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Debêntures, 1º e 2° Aditamentos à Escritura de Emissão de Debêntures registrado na JUCERS - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador referente ao 4° trimestre de 2023; 1° trimestre de 2024; 2° trimestre de 2024; e 3° trimestre de 2024. - 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: - Renovação do Laudo de Avaliação dos Imóveis Garantia referente aos anos de 2023 e 2024; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no competente RGI, acompanhado das matriculas devidamente averbadas; - Registro do Contrato de Cessão nos RTDs de São Paulo/SP e Alta Floresta/MT.	
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: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração dos representantes legais da Emissora de que permanecem validas todas as disposições contidas nos documentos da operação referente aos exercícios sociais encerrados em 2023 e 2024; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, todos os trimestres desde a emissão; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCEMAT; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora referente ao 4° trimestre de 2022, referente aos trimestres de 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022, 2023 e 2024;
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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) 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; (ii) 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 (iii) 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:** 81

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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,	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente de 2023 e 2024 - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ (19-04-2023) - Relatório de Verificação Futuro da destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022 a 2º semestre de 2025; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ; - Laudo de Avaliação dos Imóveis anuais, devido em 2024; e - Cópia do 3º Aditamento ao Contrato de Cessão registrados nos RTD.
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:** 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: - Demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022 e 2023; - Balanço Trimestral das SPEs Garantidoras referente ao 4º trimestre de 2023, e aos 1º, 2º e 3º trimestres de 2024; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD Campinas; - 2º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD Campinas; - 3º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente celebrado e registrado nos RTDs competentes; - Declaração de Comprovação de Destinação de recursos referente ao 2S de 2024.	
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

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: - Relatório de Verificação da destinação de recursos referente aos semestres de 2023 e 2024; - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Banco Devedor revisada pelos auditores independentes referente ao 2T de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas do devedor referente ao exercício social encerrado em 2024; - Declaração dos representantes legais do Banco Devedor referente ao exercício social encerrado em 2024.	

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: - Envio das Demonstrações Financeiras das Sociedades (Miranda e Rodrigues, Morar Mais e Morada do Sol), cujas Quotas foram alienadas fiduciariamente, referente ao último exercício social findo em 2022 (20-04-2023); - Envio das Demonstrações Financeiras das Sociedades(Miranda e Rodrigues, Morar Mais e Morada do Sol), cujas Quotas foram alienadas	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

fiduciariamente, referente ao último exercício social findo em 2022 (20-04-2024); - Cópia do 1º Aditamento ao Termo de Emissão de NC registrado no RTD SP e Lagoa Santa; e - Relatório de Medição realizado pelo Agente de Medição (10-04-2023) a (10-01-2025)
Garantias: (I) Como fiadores: AROLDO RODRIGUES DA SILVA., ALESSANDRA CÉLIA CARVALHO DA SILVA e JOÃO PEDRO SOARES RODRIGUES. (II) Alienação Fiduciária de Quotas: (i) das quotas de emissão das sociedades que titulam representativas da totalidade, (ii) todas e quaisquer outras Quotas forem atribuídas a fiduciantes, (iii) todos os frutos, rendimentos vantagens e direitos decorrentes das quotas (III) Cessão Fiduciária: (i) a totalidade dos direito creditórios titulastes da fiduciante e (ii) a promessa de cessão fiduciária das futuras vendas a prazo dos imóveis (IV) Fundo de Despesas: No valor de 130.345,56 mil reais (V) Fundo de Obras: cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo (VI) Fundo de Reserva: No valor de 576.734,02 mil reais

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 61.640.000,00	**Quantidade de ativos:** 61640
Data de Vencimento: 25/06/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9,15% a.a. na base 252. IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (2023 e 2024) - Registro das Alienações Fiduciária de Imóveis nos respectivos RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Declaração firmada pelos Diretores da Devedora JFL HOLDING S.A. atestando o cumprimento das obrigações da operação referente aos anos de 2022 a 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora JFL HOLDING S.A. devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BALTIMORE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da JFL LORENA RESIDENCIAL PARTICIPAÇÕES LTDA. devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Registro da Escritura de Emissão na JUCESP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs competentes; - Cópia dos relatórios trimestrais do rating, de 2023 e 2024; - Cópia do Habite-se do Empreendimento.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: (i) Fiança: Fiadores JFL LORENA RESIDENCIAL PARTICIPAÇÕES LTDA., JORGE FELIPE LEMANN. (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: 27/03/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da auditoria jurídica do empreendimento imobiliário desenvolvido pelas Devedoras em Luanda/Angola, nos termos da AGT de 28-08-24 - Cópia das Notas lastro da CCI, registradas nos RTDs competentes, objeto AGT 10-12-24 - Cópia dos Novos Contratos de Garantias assinados (AFI e CF), registrados nos cartórios competentes (RGI e RTD respectivamente), bem como os atos societários de aprovações para fins de baixa, objeto AGT 10-12-24 - Comprovação da contratação do pacote de seguros mínimos; - Demonstrações financeiras anuais e auditadas das Garantidoras PJ referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) 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; e (iv) 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: 13/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: Os CRI não contam com garantia, entrentanto, os créditos lastro contam com a (i) Fiança prestada pela JHSF Participações S.A. no âmbito do Protocolo de Fechamento.

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. 100% do CDI + 2,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação anual da classificação de risco dos CRI (12-2023 e 12-2024) - 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) - Constituição das Novas Garantias (CF e AFI) deliberados em AGT realizadas em 18-09-2024 e 23-01-2025;	
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.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 09/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação do Imóvel Alienado fiduciariamente referente aos anos de 2022, 2023 e 2024. - Relatório de Verificação da destinação de recursos referente ao 2° semestre de 2023, e 1° e 2° semestres de 2024; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP; - 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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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) Declação trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (08-01-2024; 2025) Declação trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (06-10-2023; 2024) Declação trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (07-07-2023; 2024) Declação trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (10-04-2023; 2024) Relatório de Medição de obras elaborado pelo Agente de Medição (20-01-2024; 2025) Relatório de Medição de obras elaborado pelo Agente de Medição (20-10-2023; 2024) Relatório de Medição de obras elaborado pelo Agente de Medição (20-07-2023; 2024) Relatório de Medição de obras elaborado pelo Agente de Medição (20-04-2023; 2024) Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária (03-03-2023) Balancetes trimestrais combinados da Devedora e da Multitrans Logistica (2023; 2024) Balancetes trimestrais combinados da Devedora e da Multitrans Logistica (2023; 2024) Balancetes trimestrais combinados da Devedora e da Multitrans Logistica (2023; 2024) Relatórios de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (2023 e 2024) Demonstrações Financeiras Combinadas da Devedora (14-04-2023; 2024) Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Paraná Registro do 1º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Paraná Registro do 2º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Paraná Registro do 1º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

no RTD SP Registro do 2º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD SP Razão de Garantia calculada pela Sec a partir de 03/2023 a 07/2024
Garantias: (i) Fiança: conjunto, (i) JOSÉ HUMBERTO RAMOS e (ii) SUELI MANZAN RAMOS. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: do Imóvel Uberaba e dos Imóveis Maringá. (iii) Cessão Fiduciária: destina-se a garantir o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora no âmbito da emissão das Notas Comerciais e dos CRI, de caráter pecuniário ou não pecuniário. (iv) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora. (v) Fundo de Obras: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, o Fundo de Obras, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento do Imóvel Uberaba e liberados à Devedora nos termos do Termo de Emissão. (vi) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da Primeira Integralização dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, mas não exclusivamente, pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, em caso de inadimplemento.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 94
Volume na Data de Emissão: R$ 8.450.000,00	**Quantidade de ativos:** 8450
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i)Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (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.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 e 2024; - 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 dos atos societários de aprovações das SPEs na Junta Comercial; - 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 e nos RTDs; - Matrícula comprovando o registro da Alienação Fiduciária de Superfície XXVI; - Matrícula comprovando o registro da Alienação Fiduciária de Superfície XXVII; - Matrícula comprovando o registro da Alienação Fiduciária de Superfície XXVIII; - Escritura da Alienação Fiduciária de Superfície XXX; e - Matrícula comprovando o registro da Alienação Fiduciária de Superfície XXX.	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Assinaturas dos documentos de aditamentos, objeto da AGT realizada em setembro de 2024.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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.	
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:	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 89
Volume na Data de Emissão: R$ 53.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 53000
Data de Vencimento: 25/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 13,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023 e 2024; e - Reforço de garantia/Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, tendo em vista que a verificação Trimestral do Valor Presente dos Créditos Cedidos Fiduciariamente referente 12/2024 não estava enquadrado;	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 do Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD Jundiaí; - Cópia do 1º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD SP; - Cópia das apólices de seguro renovados; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2° semestre de 2023 a 2º semestre de 2024; - Relatório de Monitoramento mensal feito pelo Agente de Monitoramento referente ao exercício de 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e da Avalista PJ (exercício social 2023 e 2024);	
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.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 193.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 193000
Data de Vencimento: 19/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração dos representantes legais de cada uma das Garantidoras atestando possuírem patrimônio suficiente para quitar as obrigações objeto da Fiança ref. ao exercício de 12/2024	
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: - Declaração dos representantes legais de cada uma das Garantidoras atestando possuírem patrimônio suficiente para quitar as obrigações objeto da Fiança ref. ao exercício de 12/2024	
Garantias: (I) Como fiadores: ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA. e SAEPART SOCIEDADE DE	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) 100% os direitos creditórios de titularidade das outorgantes detidos e a serem detidos contra instituições Credenciadoras de instrumento de pagamento pós-pagos e de instrumentos de pagamento de depósito à vista, (ii) os Direitos creditórios de titularidade das outorgantes, presentes e futuros de corrente de recebíveis em boletos bancários de usuários mensalistas registrada no banco BTG Pactual S.A e (iii) a conta corrente de titularidade da Companhia n° 439847-3, mantida na agência n° 0001 do Banco Centralizador

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 314.869.000,00	**Quantidade de ativos:** 314869
Data de Vencimento: 17/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as 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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão Mínima de Garantia do Imóvel Alienado - 12/24 - Laudo de Avaliação do Imóvel Alienado - 12/24 - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios - 2023 e 2024
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 09/2023 e 06/2024; - Relatório de destinação acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Além do Regime Fiduciário, a operação conta com a 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	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, registrado nos RTD São Paulo, Niterói, Rio de Janeiro - Cópia do 2º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, registrado nos RTD São Paulo, Niterói, Rio de Janeiro, Brasília e Junta	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Comercial - Cópia do 3º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, registrado nos RTD São Paulo, Niterói, Rio de Janeiro, Brasília e Junta Comercial - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciário, registrado nos RTD São Paulo, Niterói, Rio de Janeiro e Brasília - Cópia das alterações dos contratos sociais das sociedades Hospital Placi Barra Ltda., Sociedade Hospitalar 4 de Julho Ltda., Setre ? Serviço de Tratamento e Reabilitação Especializada ltda. E Hospital Placi Brasilia Ltda., constando a AF de Quotas em favor da Opea - Envio do Registro do Contrato de Locação nas matrículas dos Empreendimentos Imobiliários - Envio da Notificação aos Planos de Saúde sobre Cessão Fiduciária - Balancete trimestral não auditado da Devedora referente ao 3° e 4° trimestre de 2023 e todos os trimestres de 2024 - 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:	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 17/04/2026	
Taxa de Juros: CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Relatório de Verificação Futuro da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023 e 2024.	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Pendências: -Cópia do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão registrado no RTD SP; - Cópia do comprovante de recebimento, pela Locatária, da Cessão dos Créditos.
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 quantidade de quotas do capital social da Sociedade em garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023 e 2024; - Renovação dos Seguros da operação (29-05-2024); - Demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Garantidora PJ (2024 e 2025); e - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis em garantia, cl. 13.1 (i) d.	
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

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 158
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 29/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Modificação do Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária, mediante a celebração de aditamento referente ao exercício de 2023 e 2024, conforme Contrato de Cessão Fiduciária cl. 1.2.2 - Cópia do Contrato de Créditos registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo-SP e Rio de Janeiro-RJ - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo-SP e Rio de Janeiro-RJ - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo-SP e Rio de Janeiro-RJ - Cópia do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo-SP e Rio de Janeiro-RJ - Cópia do 2º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de imóvel registrado no RGI - Cópia das matrículas 33.271, 33.778, 33.779 e 44.307 constando o registro acima tendo em vista o compartilhamento com o CRI da presente emissão	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 matrículas registradas (230.017 e 230.016 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP; 204.573 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP; 90.670 do Registro de Imóveis de Atibaia/SP; 62.982 do 1º Ofício de Registro Imóveis de Rio Branco/AC; e 11.360 e 11.361 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC) - Cópia do contrato social atualizado da Fiduciante e das Sociedades (Bom Retiro, Guarapiranga, Monte Serrat, Residencial V, São Mateus, Sports Garden, Summary, Varandas, Varandas II, Vista Cantareira e Sugoi Residencial V) constando o gravame em favor da Securitizadora - Cópia das demonstrações financeiras das Sociedades (Bom Retiro, Guarapiranga, Monte Serrat, Residencial V, São Mateus, Sports Garden, Summary, Varandas, Varandas II, Vista Cantareira e Sugoi Residencial V) referente ao exercício de 2023 e 2024 - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023 e 2024 - Demonstrações financeiras da Devedora consolidadas e auditadas mais recentes, acompanhadas dos cálculos aplicáveis para as devidas validações dos Covenants referente ao exercício de 2023 e 2024.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente os imóveis descritos nos Contratos de Alienação Fiduciária no Anexo Identificação dos Imóveis Garantia (230.017 e 230.016 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP; 204.573 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP; 90.670 do Registro de Imóveis de Atibaia/SP; 62.982 do 1º Ofício de Registro Imóveis de Rio Branco/AC; e 11.360 e 11.361 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC); (II) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena Fiduciariamente em garantia as participações, bem como as quotas que forem somadas	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 (N/A, pois era devido apenas nos 12 primeiros meses da emissão;

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 de BH - Registro do 1º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais nos Registros de Títulos e Documentos de BH e SP - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023 e 2024 - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos Registros de Títulos e Documentos de BH - Cópia das matrículas da Fazenda Humbergema, objeto da matrícula nº 1.152 do Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba/MG e Fazenda Madras, objeto das matrículas nº 24.377 do Ofício de Registro de Imóveis de Janaúba/MG e 1.127 do Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba/MG (?Imóveis?), constando o registro da AFI em favor da Securitizadora - Documentos contábeis da Sociedade Alienante, tais como, mas não se limitando, às demonstrações financeiras e balancetes elaborados no decorrer do exercício fiscal da Sociedade - 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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: - Cópia do relatório de rating 2024 - Cópia da declaração, assinada por representante legal da Devedora, Hatake e das Sociedades Fiadoras, com poderes para tanto na forma de seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, bem como declaração prestada pelo Sergio Maeoka, conforme aplicável, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) a não ocorrência de qualquer evento de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora perante a Securitizadora; e (iii) a alocação dos recursos nos termos da Cláusula 3.3 da Escritura de Emissão de Debêntures 2023 e 2024 - Cópia da nova procuração substancialmente nos moldes do Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de expiração da procuração a ser renovada 2024	
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

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 + 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: - Cópia dos Relatórios de Medição pelo Agente de Medição referente desde a data da emissão da operação até a presente data ; Cópias das demonstrações financeiras anuais da Avalista Wust e da Devedora Dom ref. a 2024 e 2025 (caso este último já esteja finalizado) - Cópias atualizadas dos contratos sociais das Sociedades, cujas quotas foram dadas em garantia da Securitizadora: Windor SPE, Varandas, Solei e Dom; - Cópia da matrícula nº 48.684 do Segundo Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cascavel comprovando o registro da garantia em favor da Securitizadora; - Cópia registrada no RTD de São Paulo da Cessão Fiduciária; - Cópia registrada no RTD de São Paulo da NC e seu 1º aditamento; - Cópia registrada no RTD de São Paulo da AF de Quotas de Windor SPE, Varandas, Solei e Dom; - Notificação aos Adquirentes acerca da Cessão	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Fiduciária; - Envio da a relação dos Novos Contratos de Venda de Unidades e-ou dos Direitos Creditórios que deverão constar nos Termos de Cessão Fiduciária desde a data da emissão da operação até a presente data, bem como cópia dos Termo de Cessão para tais novos contratos, objeto da CF em favor da Securitizadora. Caso não tenham sido firmados Contratos de Venda de Unidades, a Fiduciante deverá encaminhar declaração à Fiduciária, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Agente de Monitoramento, informando a inexistência de Novos Contratos de Venda de Unidades para o período em referência.
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: SÉRGIOCASAROTTO, WUST CASAROTTO & CIA LTDA, NASTAS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. FLÁVIO NABIH NASTAS e LUIZ ALBERTO CIRICO; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena fiduciariamente as Quotas da sociedade, nos termos previsto nos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; (III) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída; (IV) Cessão Fiduciária: Cede a totalidade dos direitos creditórios descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária e a totalidade dos Direitos Creditórios principais e acessórias decorrente da comercialização das Unidades em estoque descritas no Anexo I, b; (V) Fundo de Obras (VI) Fundo de Despesa (VII) Fundo Reserva

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 160
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: JOSÉ 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

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 2024; - Cópia do Contrato social atualizada da PERPLAN 06 e da PERPLAN NATURE HOME para verificação da quantidade de quotas mantidas em garantia; - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Análopis; - Cópia da notificação de início de vendas pela SPE 1 informando o início da venda de Unidades Autônomas SPE 1 à Securitizadora, Contrato de Cessão Fiduciária cl. 3.2.2;
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: - Cópia das apólices de seguros Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário cl. 5.1 (iii) - Cópia dos aditamentos aos Contrato de Cessão, CCI e TS constando as alterações dos Créditos Imobiliários e suas respectivas CCI de sem garantia para com garantia real, bem	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

como cópia das respectivas matrículas constando as averbações das CCIs, para fins de alteração dos ativos na B3 - Cópia da emissão do Termo de Vistoria de Obras ? TVO e Certidão de Baixa e Habite-se - Cópia do relatório anual de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários
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: 14/09/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,66% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio ao locatário CBD da notificação da cessão dos 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: - Cópia registrada do Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Termo de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; - Cópia registrada do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária do Imóvel 2 nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes - Cópia das matrículas nº 1.427; 2.652; 36.288; 43.973; 43.974; 43.975; 43.976; 43.977; 6.426 e 66.902 constando o registro da AFI em favor da Sec - Cópia da notificação pela Artemis 2022 à CBD de	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

forma a informá-la acerca da celebração do presente Termo de Cessão e diligenciar para que a CDB apresente, em até 03 (três) Dias Úteis, nova Procuração outorgando à Securitizadora, os mesmos poderes da Procuração anteriormente apresentada à Fiduciária no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme previsto no Termo de Cessão - Cópia da Carta de Fiança Bancária com endosso em favor da Securitizadora, nos termos da Cl. 5.2.1 do Contrato de Cessão - Cópia do laudo de avaliação dos Imóveis devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia da Apólice de seguro dos Imóveis devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária de CDB caso tenha sido firmado
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; do imóvel de matrícula n° 86.426, registrado no 11° cartório de registro de imóveis de São Paulo; objeto da matrícula nº 5.368 do Cartório de Registro de Imóveis de Armação dos Búzios/RJ; e objeto das matrículas nº 32.526 e 32.527 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP (iV) Cessão Fiduciária CDB GPA: A ser constituída; (V) Fiança Bancária; (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: - Cópia registrada do Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Termo de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; - Cópia registrada do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

das matrículas nº 24.287. 69.055, 96.024 e 105.462 constando o registro da AFI em favor da Sec - Cópia da matrícula 36.589 constando o registro da AFI em favor da Sec - Cópia da notificação pela Artemis 2022 à CBD de forma a informá-la acerca da celebração do presente Termo de Cessão e diligenciar para que a CDB apresente, em até 03 (três) Dias Úteis, nova Procuração outorgando à Securitizadora, os mesmos poderes da Procuração anteriormente apresentada à Fiduciária no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme previsto no Termo de Cessão - Cópia da Carta de Fiança Bancária com endosso em favor da Securitizadora, nos termos da Cl. 5.2.1 do Contrato de Cessão - Cópia do laudo de avaliação dos Imóveis devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia da Apólice de seguro dos Imóveis devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia do Relatório de Rating devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária de CDB caso tenha sido firmado
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; (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: - Declaração assinada por representante devidamente constituído pela Fiduciante USINA SOLAR FOTOVOLTAICA LEME, que indique o valor individualizado atribuído aos componentes que formam os Equipamentos e considerada a depreciação contábil do ativo formado pelos componentes, os quais serão enviados à Securitizadora e ao Agente Fiduciário em até 15 de abril de cada ano; - Declaração assinada por representante devidamente constituído pela Fiduciante	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

LG I GERAÇÃO, que indique o valor individualizado atribuído aos componentes que formam os Equipamentos e considerada a depreciação contábil do ativo formado pelos componentes, os quais serão enviados à Securitizadora e ao Agente Fiduciário em até 15 de abril de cada ano.
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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
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: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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) (VI) Cessão Fiduciária Compartilhada.

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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada no RTDs SP e SC do 3º Aditamento ao Contrato de Locação - Cópia registrada no RTDs SP e SC do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão - Cópia da Apólice de Seguros vigente e constando o endosso em favor da securitizadora, conforme previsto no 3º Aditamento ao Contrato de Locação e Cl. 7.1.2 ?j? e ?k? do TS - Cópia das Demonstrações Financeiras Anuais da Devedora
Garantias: (I) Aval: Prestada pelo Avalistas, sendo ele: JOÃO CARLOS MACHIAVELLI; (II) Fiança do Contrato de Cessão pelo Fiador acima, como principal pagador e solidariamente responsável com a Cedente, de forma irrevogável e irretratável, pelo pagamento da integralidade das Obrigações Garantidas da Cedente, conforme termos e condições previstos no Contrato de Cessão; (III) Fiança do Contrato de Locação prestada pelo Fiador acima no Contrato de Locação, em garantia das obrigações pecuniárias assumidas pela Locatária, nos termos da Cláusula 4.1 do Contrato de Locação; (IV) 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; (V) Seguro;

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: - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão registrado no RTD SP e Belem - Cópia do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão registrado no RTD Belem - Cópia das matrículas dos Imóveis listados no Anexo A do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, constando o registro da garantia em favor da Opea - Celebração de aditamento semestral ao Contrato de Cessão Fiduciária, conforme modelo do Anexo III ao Contrato de Cessão Fiduciária, para atualizar a lista de Direitos Creditórios constante do Anexo III - Cópia dos balancetes trimestrais do Emitente das Notas Comerciais referente ao exercício de 2023 e 2024 - Cópia da comunicação aos devedores dos Direitos Creditórios conforme Anexo V ao Contrato de Cessão Fiduciária	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos Garantidores, sendo eles: RICARDO FREITAS SEVERINO e FERNANDO FREITAS SEVERINO; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: São os lotes listados no Anexo A do contrato de Alienação Fiduciária; (III) Cessão Fiduciária: a Fidiciante cede Fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios que seja oriundo da comercialização	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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,	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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:	
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

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Data de Vencimento: 12/07/2038
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período:
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: - Cópia do relatório de destinação de recursos e seus comprovantes, nos termos dos documentos da emissão, ref. a 2023 e 2024 - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Itajaí - Cópia do contrato social atualizado da Alumbra Empreendimentos Imobiliários Ltda. constando o registro da garantia em favor da Opea - Cópia da DF da Devedora Alumbra Empreendimentos Imobiliários Ltda. de 2023 e 2024 - Cópia das matrículas dos Imóveis das unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário Diamond Hill constando a AFI em favor da Opea - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD Itajaí e SP - Cópia dos Balancetes trimestrais dos Garantidores pessoas jurídicas referente ao exercício de 2023 e 2024. - Cópia do 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; - Cópia das certidões trimestrais negativas de débitos fiscais-tributárias da Devedora ref. ao exercício de 2023 e 2024 (NC cl 8.4 c); - Cópia do Relatório de Medição, descrevendo o andamento das obras referente ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia dos projetos executivos, conforme lista a ser apresentada pelo Agente de Medição de Construção (NC cl 8.4 d)	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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:** 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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023 e 2024.	
Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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 mat 120 perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, bem como a averbação da matrícula 120; - Endosso de todos os seguros dos Imóveis Garantia para a Securitizadora, de forma que esta conste como única beneficiária.; - Cópia do Habite-se e dos Autos de Vistoria do Corpo de Bombeiros dos Imóveis em garantia, conforme AGT de 27/08/2024 - DF da Devedora e das garantidoras - Relatório de Direitos Creditórios	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: (i) Fiança prestada pela Comporte Participações S.A; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis conforme especificados no presente relatório; (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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 105 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 106 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 107 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 108 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA. e ATHON JACUNDÁ 109 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, representativas de 100% (cem por cento) das quotas de emissão das Sociedades e representativas de seu capital social, de titularidade da ATHON DESENVOLVIMENTO S.A. e da ATHON DESENVOLVIMENTO I S.A.; (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, quais sejam Tracker (Seguidor Solar ? horizontal mono-eixo - aço corten) e Módulo/Inversor (BiHiKu6-BIFACIAL MONO PERC-CS6W-535 / CSI-125K-T600), conforme descritos no Anexo II aos referidos instrumentos. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme descritos no Anexo II ao referido instrumento;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 178
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores das Duplicatas que constituam Recebíveis Cedidos por qualquer meio escrito (inclusive e-mail, desde que com confirmação de entrega emitida pela máquina utilizada pelo remetente) e de comunicação inequívoca admitido em direito, incluindo, mas não se limitando à aposição de nota informativa em faturas ou boletos de cobrança, dando-lhes conhecimento da constituição da Cessão Fiduciária - Comprovação da destinação dos recursos, ref. a 2023 e 2024 - Esclarecimentos quanto aos desenquadramentos da garantia objeto de Cessão Fiduciária - Demonstrações Financeiras da Devedora ref. a 2023 e 2024	
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: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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$ 74.999.016,12	**Quantidade de ativos:** 74905
Data de Vencimento: 28/02/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvis - Grand Mercure Itaim - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos nas matrículas n° 154,275, 154,278, 154,311, 154,381, 154,504, 154,205, 154,212, 154.220, 154,221, 154,224, 154,225, 154,236, 154,244, 154.250, 154,251, 154,252, 154,257, 154,258, 154,259, 154.280, 154,281, 154,306, 154,310, 154,313, 154,325, 154,327, 154,335, 154,337, 154,362, 154,370, 154,372, 154,380, 154,382, 154,384, 154,385, 154,386, 154,391, 154,394, 154,395, 154,396, 154,397, 154,400, 154,401, 154,407, 154,409, 154,410, 154,418, 154,421, 154,422, 154,423, 154,424, 154,429, 154,431, 154,438, 154,446, 154,448, 154,450, 154,451, 154,452, 154,456, 154,464, 154,466, 154,478, 154,480, 154,488, 154,489, 154,490, 154,491, 154,492, 154,493, 154,494, 154,497, 154,506 154,507, 154,508, todos do 4º Oficial de Registro de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - NOVOTEL BERRINI - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos nas matrículas n° 258.767, 258.768, 258.769, 258.770, 258.773, 258.775, 258.777, 258.779, 258.782, 258.783, 258.784, 258.785, 258.788, 258.791, 258.585, 258.587, 258 .589, 258 .593, 258.595, 258	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

.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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Debêntures devidamente registrada no RTD de SP; e - Envio da renovação do Relatório de Rating referente ao ano de 2024. - Declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu Estatuto Social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (ii) que não foi informada sobre a ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores referente ao ano de 2024; - Comprovação da Destinação Futura por relatório, nos moldes do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures, a respeito da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, com descrição detalhada e exaustiva da Destinação Futura descrevendo os valores e percentuais destinados aos Imóveis, aplicados no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento dos CRI, bem como o envio dos contratos de locação vigentes e comprovantes de pagamento realizado no período para cada Imóvel referente ao 1° e ao 2° semestres de 2024; - (a) cópia das demonstrações financeiras completas, consolidadas e auditadas da Emissora e das Fiadoras relativas ao exercício social de referência, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes com registro válido na CVM; (b) relatório 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 sua efetiva legalidade, legitimidade, validade, ausência de vícios, suficiência de informações e veracidade, sob pena de impossibilidade de verificação e conferência pela Securitizadora, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e (c) declaração, assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (c.1) não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações perante a Debenturista; (c.2) que os bens e ativos da Emissora foram mantidos devidamente assegurados; e (c.3) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora referente ao exercício social encerrado em 2024; - Celebração de aditamento à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a (a) alterar a Emissora para a CLI Sul e (b) excluir a CLI Sul como Fiadora da Emissão, para realização da Incorporação da Emissora pela CLI Sul.
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2024; - Envio da matrícula n° 67.434 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. - Declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas no 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 de CRI referente ao exercício social encerrado em 2024; - Relatório no formato constante do Anexo II do Termo de Emissão devidamente assinado por seu representante legal, informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e os respectivos Documentos Comprobatórios referente ao 1° e 2° semestres de 2024.
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

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Data de Vencimento: 20/12/2039
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras e-ou balanços da Fiduciantes e das Companhias, conforme o caso, além dos respectivos estatutos sociais atualizados referentes aos anos de 2023 e 2024; - declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores referentes aos anos de 2023 e 2024; - demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, bem como as demonstrações financeiras combinadas entre a Emissora e a JFL Nova 01 Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 42.496.996-0001- 18 relativas ao exercício social então encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos na República Federativa do Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes; e (2) da declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto atestando (I) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (II) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na Cláusula Oitava da Escritura de Emissão; (III) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora; (IV) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da Emissora estão devidamente assegurados; e (V) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário, nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização; e (3) relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cálculo do Índice Financeiro, acompanhado dos laudos de avaliação utilizados como base para o cálculo, sendo certo que a Debenturista poderá solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários referentes aos anos de 2023 e 2024; - comprovação de destinação dos recursos obtidos com a Emissão, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão, por meio do envio de relatório substancialmente na forma do Anexo VII da Escritura de Emissão, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Emissora para cada Imóvel Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 1° e o 2° semestres de 2024.
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) Cessão Fiduciária sob Condição Suspensiva, do domínio resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer recebíveis de titularidade das SPEs Garantidoras decorrentes das

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

participações no resultado do Consórcio JMF 747 e do Consórcio FL 125; (iii) Alienação Fiduciária de Ações - SPE AVNU; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto; e (viii) Cessão Fiduciária Sobejo AVNU; (ix) Fiança prestada pelo Sr. Jorge Felipe Lemann.

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. - 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; - relatório contendo a relação de Direitos Creditórios Inadimplentes, com a indicação do valor e do prazo de inadimplemento referente aos meses de abril a dezembro de 2024; - cópia das demonstrações financeiras da Emitente e dos Avalistas PJ, relativas ao respectivo exercício social encerrado; (ii) cópia da declaração de imposto de renda dos Avalistas PF; (iii) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emitente e dos Avalistas, na forma dos seus documentos societários, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação, conforme aplicável a cada ujma das séries; (b) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, conforme aplicável a cada uma das séries; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o seu respectivo contrato social referente ao ano de 2023 e 2024; - Índice de Liquidez, bem como a memória de cálculo e os documentos que comprovam o cálculo do valor presente da carteira de recebíveis dos Empreendimentos ao Agente de Espelhamento referente aos meses de janeiro a dezembro de 2024; - demonstrações financeiras ou balanços dos Fiduciantes e-ou a Sociedade, conforme o caso além do contrato social atualizado referentes em 2023 e 2024; - envio do o Valor Mínimo da Cessão Fiduciária referente aos meses de fevereiro a dezembro de 2024.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (30-09-2024) - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (01-04-2024) - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (01-07-2024) - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (02-01-2024) - Prazo final para envio do Índice Financeiro. (02-01-2024) Prazo final para protocolo do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora na JUCERJA, no qual será inscrita a Debenturista e anotadas as condições essenciais da Emissão, nos termos do parágrafo 4º do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações. (22-12-2023) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) 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. (15-08-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) 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. (16-05-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) 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. (14-11-2024) - Prazo final para envio de declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, informando o valor de corte a que a Emissora e-ou suas Controladas estão sujeitas, de acordo com instrumentos financeiros dos quais seja(m) parte, acompanhada da cópia do referido instrumento celebrado, para que a Securitizadora possa ter conhecimento do valor de corte a ser aplicado nas Hipóteses de Vencimento Antecipado, conforme aplicável. (30-04-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes; (2) declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (I) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (II) a não ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Debenturista ; (III) o cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta da Emissora; (IV) o cumprimento da obrigação de manutenção do departamento para atender os Titulares dos CRI; e (V) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora,

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (I) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (II) nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora; e (4) 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. (01-04-2024)

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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela J&F Investimentos S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 228
Volume na Data de Emissão: R$ 14.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 14500
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária. - comprovar a Destinação Futura e a comprovação da alocação total dos recursos líquidos da Emissão referente ao 1° e ao 2° semestres de 2024; - Celebração do 4° Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;	
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,	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências:; - Relatório no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão de Letra Financeira devidamente assinado por representantes legais do Emissor devidamente autorizados, inclusive por meio de procuração, informando o valor total destinado a cada	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Empreendimento Destinação referente ao 2° semestre de 2024; - Demonstrações financeiras auditadas completas da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 2024
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. - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos no Cartório de Registro de Títulos e Documentos. - Relatório contemplando o percentual de alocação dos recursos nos Projetos Elegíveis, a descrição dos Projetos Elegíveis que foram financiados com tais recursos e os impactos socioambientais, conforme indicadores definidos no Framework. - Contratação de novas apólices de Seguros referente ao ano de 2024; - (a) memória de cálculo, elaborada pela Emissora, com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento do ICSD Mínimo, após a primeira Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do ICSD Mínimo pela Securitizadora, podendo este solicitar à Emissora e-ou aos auditores independentes da Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e (b) declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, nos termos de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão; (2) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares das Notas Comerciais e-ou Titulares dos CRI; e (3) que não foram praticados atos em desacordo com seu estatuto social referente ao ano de 2024; - cópia das informações semestrais atualizadas relativas ao respectivo semestre, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor referente ao 1° e 2° semestres de 2024.	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

e futuras de emissão da Emissora, e pela Emissora, na qualidade de quotista das SPEs da totalidade das quotas presentes e futuras de emissão das SPEs; (c) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (i) da totalidade dos direitos da Emissora e das SPEs contra o Banco Depositário com relação à titularidade das Contas Cedidas (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária); (ii) os direitos, frutos, rendimentos, remuneração, reembolso de capital e vantagens que forem atribuídos expressamente às quotas atualmente emitidas e/ou que vierem a ser emitidas por qualquer das SPEs, e que sejam de titularidade da Emissora, a qualquer título, inclusive, sem limitação, lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio, rendas, distribuições, proventos, resgates, reduções de capital, bonificações e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, ou a serem creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, à Emissora pelas SPEs; e (iii) da totalidade dos direitos creditórios titulados e/ou que venham a ser titulados pelas SPEs, inclusive quaisquer créditos, presentes e futuros, decorrentes da remuneração bem como eventuais valores extraordinários de eventuais indenizações e pagamentos extraordinários, conforme existentes, originados (w) dos contratos relacionados ao sistema de geração de energia elétrica celebrados entre determinados clientes e as SPEs (x) dos contratos de engenharia, aquisição e construção (EPC) celebrados entre determinados prestadores de serviços e as SPEs (y) dos contratos de prestação de serviços de operação e manutenção (O&M) celebrados entre determinados prestadores de serviços e as SPEs, e (z) das apólices de Seguros operacionais contratadas pelas SPEs relacionados aos Empreendimentos Lastro(?Cessão Fiduciária?); e (d) Fiança Bancária junto com instituição(ões) financeira(s) que possua(m) rating mínimo de ?AA+? em escala local, ou equivalente em escala global, pela Standard & Poor?s, pela Fitch Ratings ou pela Moody?s (?Bancos Fiadores?), como condição prévia à subscrição e integralização das Notas Comerciais, fiança bancária em favor do Titular das Notas Comerciais (?Fiança Bancária?), sob condição resolutiva, nos termos dos artigos 127 e seguintes do Código Civil, qual seja, a Conclusão dos Empreendimentos Futuros.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 230
Volume na Data de Emissão: R$ 22.244,00	**Quantidade de ativos:** 22244
Data de Vencimento: 15/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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. - Demonstrações financeiras devidamente auditadas por Auditor Independente Autorizado, e a respectiva memória de cálculo elaborada pela Cedente, acompanhada do parecer do Auditor Independente Autorizado validando o cálculo do ICSD 02 referente aos anos de 2023 e 2024; - balancetes mensais e extrato da Conta de Livre Movimentação. referente aos meses de fevereiro a dezembro de 2024 - balanços patrimoniais, balancetes e demonstrações não auditados do resultado do seu exercício e a respectiva memória de cálculo elaborada pela Cedente referentes ao 1° e 2° semestres de 2024.
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. - Cópia dos balancetes gerenciais internos e consolidados pela Emissora referente ao 4T de 2024; - Declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora e da Devedora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.
Garantias: (i) Fiança pelo Sr. FREDERICO PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, pelo Sr. GUILHERME PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, pelo Sr. ANDRÉ PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, pelo Sr. RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA e pela FGR PARTICIPAÇÕES S.A.; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas de 51% (cinquenta e um por cento) das quotas representativas do capital social da SPE Jardins Marselha/Lyon, equivalentes a 510 (quinhentas e dez) quotas de titularidade da Devedora; e (iii) a Cessão Fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, titulados ou que venham a ser titulados pela SPE Jardins Marselha/Lyon nos termos do "Instrumento Particular de Constituição de Consórcio Casas Jardins Marselha e Lyon" celebrado entre a SPE Jardins Marselha/Lyon e a FGR Jardins Gramado SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 10 23.281.888/0001-83, em 4 de agosto de 2020, conforme posteriormente aditado, decorrentes única e exclusivamente da compra e venda das unidades autônomas residenciais do Empreendimento Jardins Marselha, nos termos dos contratos de compra venda de tais unidades, indicados e atualizado periodicamente nos termos do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, e devidos pelos seus respectivos compradores, juntamente com a totalidade dos respectivos acessórios, incluindo, mas não se limitando aos encargos moratórios, multas, penalidades e indenizações.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 185
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 23/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de Medição referente ao exercício de 2023 e 2024; 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. - Contratação dos Seguros; - Relatório Semestral, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao 1° e 2° semestres de 2024.	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: Prazo final para registro do Contrato de Cessão Fiduciária (i) no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo e da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, e (ii) na B3 S.A. ? Brasil, Bolsa e Balcão (?B3?), na qualidade de entidade registradora e central depositária das CCI em Garantia, nos casos de CCI em Garantia. (02-01-2024) Prazo final para registro da Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente, no cartório de registro de imóveis. (27-12-2023) Prazo final para registro da Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente. (08-01-2024) Prazo final para celebração da Alteração Contratual da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas. (08-01-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (14-11-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (13-09-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (15-01-2025) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (15-07-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (15-10-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (15-05-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (15-02-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (13-12-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (15-03-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (15-04-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (14-06-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (15-08-2024) Prazo final para envio de cópia das últimas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e da SPE Tapiriri, auditadas por auditor independente registrado na CVM, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM. (01-04-2024) Prazo final para envio de cópia do contrato social da Sociedade atualizado. (01-04-2024) Prazo final para envio de relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo Agente de Monitoramento, observado que as informações constantes de referido relatório serão sempre referentes ao fechamento do mês anterior. (19-08-2024) Prazo final para envio de relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo Agente de Monitoramento, observado que as informações constantes de referido relatório serão sempre referentes ao fechamento do mês anterior. (17-01-2025) Prazo final para envio de relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo Agente de Monitoramento, observado que as informações constantes de referido relatório serão sempre referentes ao fechamento do mês anterior. (17-04-2024) Prazo final para envio de relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo Agente de Monitoramento, observado que as informações constantes de referido relatório serão sempre referentes ao fechamento do mês anterior. (18-03-2024) Prazo final para envio de relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo Agente de Monitoramento, observado que as informações constantes de referido relatório serão sempre referentes ao fechamento do mês anterior. (17-09-2024) Prazo final para envio de relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo Agente de Monitoramento, observado que as informações constantes de referido relatório serão sempre referentes ao fechamento do mês anterior. (17-10-2024) Prazo final para envio de relatório escrito contendo as informações que atestem a verif
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

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

quotas de emissão da TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA., detidas pelas Fiduciantes; (iii) Fiança prestada por: TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA.; ARTHUR MATARAZZO BRAGA; ASTÉRIO VAZ SAFATLE; FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE; LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO; RICARDO SETTON; CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO; HERNANI MORO VARELLA GUIMARÃES JÚNIOR; (iv) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da propriedade resolúvel e a posse indireta (i) dos direitos creditórios decorrentes da venda dos lotes do Empreendimento Imobiliário, conforme indicados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária (?Direitos Creditórios?); (ii) dos Direitos Creditórios decorrentes da venda futura dos lotes do Empreendimento Imobiliário, conforme indicados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) das cédulas de crédito imobiliárias, presentes e futuras, que venham a ser emitidas, a depender da modalidade de venda do lote utilizada pela SPE Tapiriri, representativas dos Direitos Creditórios; (v) o Fundo de Reserva; e (vi) o Fundo de Obras

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 233
Volume na Data de Emissão: R$ 12.267.000,00	**Quantidade de ativos:** 12267
Data de Vencimento: 26/12/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7,89% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Prazo final para envio de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando, pelo menos, (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) não possuir ciência sobre a ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores. (31-12-2024) Observações: Encaminhado e-mail em 10.01.25 solicitando o envio da declaração. Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (02-09-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (31-12-2024) Observações: Encaminhado e-mail em	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

10.01.25 solicitando o relatório. Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (30-04-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (01-07-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (02-12-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (01-04-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (31-05-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (31-01-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (30-09-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (31-10-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos,

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório ind
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: Prazo final para envio do Registro do 1º Aditamento Contrato de Alienação Fiduciária de Superfície no RGI competente (15-04-2024) Prazo final para envio das Demonstrações financeiras completas anuais da Cedente (03-04-2024) Prazo final para envio do Comprovante de envio da notificação da Cessão aos Devedores (13-03-2024) Prazo final para envio da Verificação mensal do Fluxo Mínimo Mensal dos Créditos Imobiliários (16-12-2024) Prazo final para envio da Verificação mensal do Fluxo Mínimo Mensal dos Créditos Imobiliários (16-09-2024) Prazo final para envio da Verificação mensal do Fluxo Mínimo Mensal dos Créditos Imobiliários (18-11-2024) Prazo final para envio da Verificação mensal do Fluxo Mínimo Mensal dos Créditos Imobiliários (15-08-2024) Prazo final para envio da Verificação mensal do Fluxo Mínimo Mensal dos Créditos Imobiliários (15-10-2024) Prazo final para envio da Verificação mensal do Fluxo Mínimo Mensal dos Créditos Imobiliários (15-07-2024) Prazo final para envio da Verificação mensal do Fluxo Mínimo Mensal dos Créditos Imobiliários (17-06-2024) Prazo final para envio da Verificação mensal do Fluxo Mínimo Mensal dos Créditos Imobiliários (15-01-2025)	
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.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes; bem como; (2) 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; e (3) cópia de relatórios, preparados pela Emissora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários referente ao 1T, 2T, 3T e 4T de 2024; e - cópia das 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 acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes; bem como (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos da Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (i) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (ii) nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora; e (4) cópia de relatórios preparados pela Emissora demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro pela Emissora, 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, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários referente ao exercício social encerrado em 2023 e 2024.
Garantias: (i) Fiança prestada pela UNIDAS LOCAÇÕES E SERVIÇOS S.A.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 224
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 06/01/2034	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante do Registro da CCI na B3; - Relatório de Verificação acompanhado (i) para fins de construção e reforma, cópia dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Imobiliários e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre; e (ii) para fins de pagamento de aluguel, cópia dos contratos de locação vigentes e comprovantes de pagamentos das locações referente ao 1° e 2° semestres de 2024; - (i) cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora relativas ao respectivo exercício social, e acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo auditor independente; e (ii) declaração assinada por representantes legais da Devedora e dos Avalistas atestando que: (I) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (II) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora ou dos Avalistas perante os titulares dos CRI e Securitizadora; e (B) 180 (cento e oitenta dias) dias corridos da data de encerramento de cada exercício social: (a) cópia das demonstrações financeiras auditadas da Avalista Pessoa Jurídica relativas ao respectivo exercício social, e acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo auditor independente;	
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.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: - Demonstrações financeiras da Cedente consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado e auditadas por auditor independente registrado na CVM, referente ao ano de 2024.	
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; e (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: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Pendências - Contrato de AF de Equipamentos registrado no RTD SP; - Termo de Emissao de Notas Comerciais registrado no RTD SP; - Relatório da comprovação da Destinação dos Recursos referente ao 1° e ao 2° semestres de 2024; - Balanço patrimonial, das Demonstrações Financeiras dos Fiadores pessoas jurídicas e da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 2024.
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Prazo final para o envio do Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e-ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, referentes ao 2° semestre de 2023, e ao 1° e 2° semestres de 2024; - PRAZO FINAL para a Devedora fornecer cópia de demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício trimestral encerrado. (15-08-2024) - PRAZO FINAL para a Devedora fornecer cópia de demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício trimestral encerrado. (16-05-2024) - PRAZO FINAL para a Devedora fornecer cópia de demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício trimestral encerrado, referente ao ano de 2024; - Comprovante da vinculação da CCI ao CRI na B3.	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação dos Imóveis Jardim Perdizes (dezembro de 2024)	
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 - Em complemento à Alienação Fiduciária de Quotas, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, será	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

outorgada e constituída pela Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, a cessão fiduciária de quaisquer direitos creditórios decorrentes do sobejo de eventual excussão ou execução, sob qualquer forma, da alienação fiduciária constituída como garantia da 7ª (sétima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da Emissora (?Debêntures da 7ª Emissão?), sobre 27.365.313 (vinte e sete milhões, trezentos e sessenta e cinco mil, trezentas e treze) quotas de emissão da Windsor, representativas de 9,05% (nove inteiros e cinco centésimos por cento) do seu capital social, todas de titularidade da Emissora, conforme descritas e caracterizadas no ?Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças?, celebrado em 26 de maio de 2020 entre Emissora e a True Securitizadora S.A., com interveniência e anuência da Windsor, conforme aditado de tempos em tempos (?Cessão Fiduciária do Sobejo? e ?Direitos Residuais?, respectivamente), nos termos do ?Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Residuais e Outras Avenças?, a ser celebrado entre Emissora e a Securitizadora (?Contrato de Cessão Fiduciária do Sobejo?), sendo certo que a Cessão Fiduciária do Sobejo abrangerá, dentre outros bens e direitos, todos os recursos, valores depositados e/ou quaisquer outros direitos creditórios depositados na Conta Arrecadadora decorrentes dos Direitos Residuais, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária do Sobejo.

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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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. (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Payment Guaranty Chlorum Solutions LLC.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 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 (DAMHA - 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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

- 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 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.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: 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; e (iv) Fundo de Reserva.	

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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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:** 255
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 24/04/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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; e (vii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 282
Volume na Data de Emissão: R$ 18.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 18800
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) Pisca Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.170.545/0001-13, (b) EPT Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.670.151/0001-83; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas (a) Pisca Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.170.545/0001-13, (b) EPT Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.670.151/0001-83; (iii) Coobrigação - garantia fidejussória de coobrigação constituída pela Devedora no âmbito do Contrato de Cessão; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n°s 263.962, 263.963, 263.964, 263.965, 263.966, 263.967, 263.968, 263.969, 263.970, 263.971, 263.972, 263.973, 263.974, 263.975, 263.976, 263.977, 263.978, 263.979, 263.980, 263.981, 263.982, 263.983, 263.984, 263.985, 263.986, 263.987, 263.988, 263.989, 263.990, 263.991, 263.992, 263.993, 263.994, 263.995, 263.996, 263.997, 263.998, 263.999, 264.000, 264.001, 264.002, 264.003, 264.004, 264.005, 264.006, 264.007, 264.008, 264.009, 264.010, 264.010, 264.011, 264.012, 264.013, 264.014, 264.015, 264.016, 264.017, 264.018, 264.019, 264.020, 264.021, 264.022, 264.023, 264.024, 264.025, 264.026, 264.027, 264.028, 264.029, 264.030, 264.031, 264.032, 264.033, 264.034, 264.035, 264.036, 264.037, 264.038, 264.039, 264.040, 264.041, 264.042, 264.043, 264.044, 264.045, 264.046, 264.047, 264.048, 264.049, 264.050, 264.051, 264.052, 264.053, 264.054, 264.055, 264.056, 264.057, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG. (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 254
Volume na Data de Emissão: R$ 52.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 52000
Data de Vencimento: 17/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista ALFA REALTY PARTICIPAÇÃO & NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 14.344.446/0001-48; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre as quotas do capital social da: (a) EPICUROS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 53.029.504/0001-09, (b) SANTORINI INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 19.849.299/0001-81, e (c) MYKONOS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 19.889.424/0001-87; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - todos e quaisquer respectivos Direitos Creditórios e respectiva(s) Conta(s) Vinculada(s), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos respectivos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel (Fidalga) - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 142.659 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel (Acopiara) - sobre sobre o imóvel objeto da matrícula n° 164.336 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundos de Obras; (viii) Fundo de Reenquadramento (Razão de Garantias); e (ix) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 295
Volume na Data de Emissão: R$ 52.150.000,00	**Quantidade de ativos:** 52150
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 320
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 27/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252. CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: sobre a totalidade das quotas de emissão da (a) EMPREENDIMENTO VIVACORP ? VISIO HOME SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 53.699.566/0001-10, e (b) ALIANÇA 020 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 46.178.255/0001-40; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Fiança; (iv) Fundo de Despesas e Liquidez; e (v) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 341
Volume na Data de Emissão: R$ 38.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 38300
Data de Vencimento: 15/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópias das matrícula com a averbação da alienação fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciário de Direitos Creditórios registrado no RTD; - Contrato de Alienação Fiduciária de Participações registrado no RTD; - Contrato Social com a averbação da alienação fiduciária de participações. - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD; - Termo de Quitação de Dívida existente na matrícula do imóvel alienado; e - Relatório de destinação de recursos com seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em janeiro de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, e (b) DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 94.567do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Vértice Caieiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ n° 43.741.306/0001-01; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (v) Fundos de Despesas; (Vi) Fundos de Reserva; e (Vii) Fundo de Obras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 315
Volume na Data de Emissão: R$ 21.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 21750
Data de Vencimento: 25/11/2043	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252. IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de cessão de créditos imobiliários registrado no RTD de São Paulo.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície, (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iii) Fundo de Liquidez	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 321
Volume na Data de Emissão: R$ 16.741.000,00	**Quantidade de ativos:** 16741
Data de Vencimento: 26/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - da Matrícula nº 82.430 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belém ? PA, sobre o qual está em desenvolvimento o empreendimento imobiliário denominado ?Bayside Residence?; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária - recebíveis, presentes e futuros, decorrentes da comercialização de determinadas Unidades do Empreendimento Alvo, devidos e a serem devidos pelos Adquirentes, melhor descritos e identificados no ANEXO I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Participação - 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social da Devedora, no valor de R$ 12.208.800,00 (doze milhões, duzentos e oito mil e oitocentos reais), dividido em 40.696 (quarenta mil, seiscentas e noventa e seis) quotas, com valor nominal de R$ 300,00 (trezentos reais) cada, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente, bens e direitos patrimoniais ; e (iv) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,81% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: da BLUEST.ONE BRASIL LTDA., e MARCUS SCHALLDACH,; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 15.300 do Livro nº 2 do 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Uruaçu, estado de Goiás ; (iii) Cessão Fiduciária da Conta Vinculada e dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciriamente.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 341
Volume na Data de Emissão: R$ 560.851.000,00	**Quantidade de ativos:** 560851
Data de Vencimento: 16/10/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4183% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações da JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 310
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 27/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) BRAFIC SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 23.359.685/0001-62, e (b) PAULO HENRIQUE PINHEIRO DE VASCONCELOS; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária sobre as Quotas totalmente subscritas e integralizadas, correspondentes a 50% (cinquenta por cento) do capital social da BORA BORA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 53.068.562/0001-33; (iii) Alienação Fiduciária Superveniente de Quotas - Alienação Fiduciária superveniente sobre as Quotas totalmente subscritas e integralizadas, correspondentes a 50% (cinquenta por cento) do capital social da BORA BORA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 53.068.562/0001-33; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a titularidade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta sobre os direitos creditórios atuais ou futuros, detidos e a serem detidos, pela Fiduciante, decorrentes da celebração de compromissos de venda e compra referentes à comercialização já realizada ou a ser realizada, da totalidade das Unidades	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Autônomas Brafic integrantes do Empreendimento Alvo, conforme identificadas no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Obras; e (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 335
Volume na Data de Emissão: R$ 78.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 78000
Data de Vencimento: 29/10/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% 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:** 340
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 31/10/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,95% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança- Fiança prestada pelo (a) Fundo de Investimento de Participações Matarazzo - Multiestrategia (CNPJ nº 27.368.734/0001-84); (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente- Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente dos imóveis (i) Garagem nº 2 e (ii) Unidade Autônoma Mall, inscritas sobre a matrícula nº 190.798 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. ; e (iv) Fundos: Despesas, Reservas e Liquides.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 338

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Volume na Data de Emissão: R$ 165.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 165000
Data de Vencimento: 22/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, referente a valores devidos às fiduciantes pelos adquirentes de unidades imobiliárias, por meio de Boletos, os quais deverão transitar pelas contas vinculadas e todos os direitos atuais e futuros, detidos e a serem detidos pelas Fiduciantes contra o Banco Depositário, como resultado dos valores depositados nas Contas Vinculadas, incluindo frutos e rendimentos decorrentes de aplicações e investimentos dos recursos detidos nas Contas Vinculadas; e (ii) Fiança: Fiança prestada pela Tenda Negócios Imobiliários S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 326
Volume na Data de Emissão: R$ 15.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 15700
Data de Vencimento: 16/11/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,28% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido pro (i) Luiz Carlos Alves de Lima, (ii) Daniel de Almeida Lopes, (iii) Voltxs Energia S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos - Alienação Fiduciária de Equipamentos, sob os equipamentos apresentado no Anexo V do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária de Quotas, sob as quotas da UFV GD TM Locação Ltda., de titularidade da Voltxs Energia S.A.; e (iv) Cessão Fiduciária de todos os direitos creditórios oriundos das Contas Vinculadas onde passam os valores referentes aos Contratos de Arrendamento TIM e a Conta Vinculada O&M onde passam os valores referentes aos Contratos de O&M.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Série: 1	**Emissão:** 349
Volume na Data de Emissão: R$ 58.270.000,00	**Quantidade de ativos:** 58270
Data de Vencimento: 18/11/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9,9405% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: De acordo com a Cláusula 4.1, (xxviii) do Termo de Securitização, não há garantias, reais ou pessoais sobre os CRI.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 366
Volume na Data de Emissão: R$ 64.945.000,00	**Quantidade de ativos:** 64945
Data de Vencimento: 17/11/2031	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: De acordo com a cláusula 3.1.19, não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou Notas Comerciais.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 380
Volume na Data de Emissão: R$ 4.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 4200
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IGP-M + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Aval - Aval cedido por (i) Andrea Garziera; (ii) Emmanuel Soares de Brito Júnior; (iii) Pietro Eduardo Terto Garziera; (iv) Leonardo Terto Garziera; (v) Vista ao Mar Participações Ltda.; e (vi) Oceania 1942 Investimentos Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária de Quotas, sob (i) as quotas da Portofino Eco Residence	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Loteamentos Imobiliários SPE Ltda, representativas de 100% do capital social, nas quais a Vista ao Mar Participações Ltda. (11%) e Oceania 1942 Investimentos Ltda. (89%) são titulares; e (ii) as quotas da Leda Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., representativas de 100% do capital social, nas quais a Oceania 1942 Investimentos Ltda. (58,46), Vista ao Mar Participações Ltda. (23,08) e Salva Mare Hoteis Ltda. (18,46); (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Encontro das Águas - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob matrícula nº 77.785 do 1º Serventia Registral de Petrolina; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - Portofino - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob matrícula nº 5.499 do 1º Serventia Registral de Petrolina. (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sob Condição Suspensiva - Cessão Fiduciária, sob (i) os Direitos Creditórios presentes e futuros oriundos dos Contratos e de Compra e Venda Portofino decorrentes da comercialização de determinados Lotes Portofino; (ii) os Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda Encontro das Águas decorrentes da comercialização de determinados Lotes Encontro das Águas; (iii) do Sobejo; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 403
Volume na Data de Emissão: R$ 26.028.000,00	**Quantidade de ativos:** 26028
Data de Vencimento: 15/01/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status:	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 386
Volume na Data de Emissão: R$ 16.795.553,00	**Quantidade de ativos:** 16795553
Data de Vencimento: 10/02/2033	
Taxa de Juros: IGP-M + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; e (ii) Fiança.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 400
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 18/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,98% a.a. na base 252.	
Status:	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 419
Volume na Data de Emissão: R$ 110.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 110000
Data de Vencimento: 24/10/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas de emissão da MTR-44 Administração de Bens Ltda, de titularidade da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A., representativas de 100% de seu capital social; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre imóvel registrado sob a matrícula de nº 107.600 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da MTR-44 Administração de Bens, decorrentes da compra e venda das Unidades Autônomas do Daslu Residences São Paulo; e (b) a totalidade dos créditos de titularidade da MTR-44 Administração de Bens mantidos na conta corrente nº 7321-4, agência nº 0001, mantida junto a Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (nº 535), ou na conta corrente nº 99277-5, agência nº 0910, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 447

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Volume na Data de Emissão: R$ 29.587.000,00	**Quantidade de ativos:** 29587
Data de Vencimento: 17/06/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 98% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Notas Comerciais não contam com garantias reais e/ou fidejussórias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 466
Volume na Data de Emissão: R$ 65.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 65000
Data de Vencimento: 16/07/2040	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre imóvel identificado sobre matrícula de nº 926 do Cartório do Ofício de Justiça de São João de Meriti; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas - Alienação fiduciária sobre as cotas do fundo DC Brazil Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada; (iii) Carta-Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 459
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 19/06/2030	
Taxa de Juros: 9,361% do PRE.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança - Fiança cedida por: Aenon Empreendimentos Imobiliários S.A.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade dos recursos e/ou valores decorrentes dos da venda, locação e/ou exploração econômica do	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Empreendimento Garantia; e (b) quaisquer recursos e/ou valores decorrentes de Aplicações Financeiras Permitidas; (iii) Hipoteca - Hipoteca sobre os imóveis identificados sobre as matrículas de nº (a) 209.127, (b) 209.128, (c) 209.129, (d) 209.130, (e) 209.131, (f) 209.132, (g) 209.133, (h) 209.134, (i) 209.135, (j) 209.136, (k) 209.137, (l) 209.138, (m) 209.139, (n) 209.140, (o) 209.141, (p) 209.142, (q) 209.143, (r) 209.144, (s) 209.145, (t) 209.146, (u) 209.147, (v) 209.148, (w) 209.150, (x) 209.151, (y) 209.152, (z) 209.153, (aa) 209.154, (bb) 209.155, (cc) 209.156, (dd) 209.157, (ee) 209.159, (ff) 209.160, (gg) 209.161, (hh) 209.162, (ii) 209.163, (jj) 209.164, (kk) 209.173, (ll) 209.174, (mm) 209.176, (nn) 209.177, (oo) 209.178, e (pp) 209.179 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; e (iv) Alienação Fiduciária Futura.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 477
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 22/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Despesas e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 255
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 26/05/2036	
Taxa de Juros: 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)	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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; e (vii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 494
Volume na Data de Emissão: R$ 500.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 500000
Data de Vencimento: 19/09/2035	
Taxa de Juros: 98% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 3.1.2 (xxiii) do Termo de Securitização, os CRI não contarão com garantia de qualquer natureza, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Emissora ou por terceiros.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 52.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 52000
Data de Vencimento: 06/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,4% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 518
Volume na Data de Emissão: R$ 257.981.000,00	**Quantidade de ativos:** 257981
Data de Vencimento: 15/10/2032	
Taxa de Juros: 101% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 474
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 25/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% 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:** 524
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 15/05/2028	
Taxa de Juros: 104% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 3.1 do Termo de Securitização, os CRI e as Debêntures não contam com garantias.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CR	
Série: 1	**Emissão:** 13
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 11/06/2035	
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: 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; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Empreendimento alvo referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022; junho e dezembro de 2023; e em junho e dezembro de 2024; - 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 na JUCIS DF e nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF e 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. - Registro do 1º Aditamento da Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD/SP; - Envio do Relatório Semestral de Cessão Fiduciária contendo (i) a descrição e as características dos Novos Contratos Cedidos Fiduciariamente ou (ii) Declaração de que não houve alteração nos Contratos já celebrados referentes ao períodos de Novembro de 2022 à Maio de 2023 e Novembro de 2023 à Maio de 2024; - Demonstrações Financeiras Consolidadas da FAZSOL referentes aos exercícios encerrados em 2023 e 2024.
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,

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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.	

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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: - Demonstrações Financeiras da Emissora e do Avalista PJ devidamente auditadas referente aos exercícios de 2023 e 2024; - 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, ao 1° e 2° semestres de 2023, e ao 1° e 2° semestres de 2024.	
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: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: - 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, no caso da ocorrência das hipóteses da Cl. 9.2 do TS;	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Lote: Cada Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI pode ser garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Lote, constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote (?Alienação Fiduciária de Lote?), desde que as condições da cl. 9.2 do TS estejam atendidas cumulativamente (?Condições da Alienação Fiduciária?); (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: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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:** 52

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Volume na Data de Emissão: R$ 42.850.000,00	**Quantidade de ativos:** 42850
Data de Vencimento: 16/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,1723% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2S de 2023, 1S de 2024 e 2S de 2024; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada nos RTDs competentes; - Escritura de Emissão de Debêntures, 1º e 2° Aditamentos à Escritura de Emissão de Debêntures registrado na JUCERS - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador referente ao 4° trimestre de 2023; 1° trimestre de 2024; 2° trimestre de 2024; e 3° trimestre de 2024. - 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: 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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente de 2023 e 2024 - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ (19-04-2023) - Relatório de Verificação Futuro da destinação de Recursos referente ao 2° semestre de 2022 a 2º semestre de 2025; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ; - Laudo de Avaliação dos Imóveis anuais, devido em 2024; e - Cópia do 3º Aditamento ao Contrato de Cessão registrados nos RTD.
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: - Relatório de Verificação da destinação de recursos referente aos semestres de 2023 e 2024; - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Banco Devedor revisada pelos auditores independentes referente ao 2T de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas do devedor referente ao exercício social encerrado em 2024; - Declaração dos representantes legais do Banco Devedor referente ao exercício social encerrado em 2024.	

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: 27/03/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da auditoria jurídica do empreendimento imobiliário desenvolvido pelas Devedoras em Luanda/Angola, nos termos da AGT de 28-08-24 - Cópia das Notas lastro da CCI, registradas nos RTDs competentes, objeto AGT 10-12-24 - Cópia dos Novos Contratos de Garantias assinados (AFI e CF), registrados nos cartórios competentes (RGI e RTD respectivamente), bem como os atos societários de aprovações para fins de baixa, objeto AGT 10-12-24 - Comprovação da contratação do pacote de seguros mínimos; - Demonstrações financeiras anuais e auditadas das Garantidoras PJ referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) 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; e (iv) 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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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:	
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: 2	**Emissão:** 134

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Volume na Data de Emissão: R$ 297.233.000,00	**Quantidade de ativos:** 297233
Data de Vencimento: 18/03/2030	
Taxa de Juros: CDI + 1,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes, neste ato, alienam fiduciariamente à Securitizadora as Quotas e cedem fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária as propriedade de 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 09/2023 e 06/2024; - Relatório de destinação acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Além do Regime Fiduciário, a operação conta com a Fiança prestada pela SIMPAR S.A.	

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.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciantes para verificação anual da quantidade de quotas do capital social da Sociedade em garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023 e 2024; - Renovação dos Seguros da operação (29-05-2024); - Demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Garantidora PJ (2024 e 2025); e - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis em garantia, cl. 13.1 (i) d.
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 matrículas registradas (230.017 e 230.016 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP; 204.573 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP; 90.670 do Registro de Imóveis de Atibaia/SP; 62.982 do 1º Ofício de Registro Imóveis de Rio Branco/AC; e 11.360 e 11.361 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC) - Cópia do contrato social atualizado da Fiduciante e das Sociedades (Bom Retiro, Guarapiranga, Monte Serrat, Residencial V, São Mateus, Sports Garden, Summary, Varandas, Varandas II, Vista Cantareira e Sugoi Residencial V) constando o gravame em favor da Securitizadora - Cópia das demonstrações financeiras das Sociedades (Bom Retiro, Guarapiranga, Monte Serrat,	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Residencial V, São Mateus, Sports Garden, Summary, Varandas, Varandas II, Vista Cantareira e Sugoi Residencial V) referente ao exercício de 2023 e 2024 - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023 e 2024 - Demonstrações financeiras da Devedora consolidadas e auditadas mais recentes, acompanhadas dos cálculos aplicáveis para as devidas validações dos Covenants referente ao exercício de 2023 e 2024.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente os imóveis descritos nos Contratos de Alienação Fiduciária no Anexo Identificação dos Imóveis Garantia (230.017 e 230.016 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP; 204.573 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP; 90.670 do Registro de Imóveis de Atibaia/SP; 62.982 do 1º Ofício de Registro Imóveis de Rio Branco/AC; e 11.360 e 11.361 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC); (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 (N/A, pois era devido apenas nos 12 primeiros meses da emissão;

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: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: JOSÉ ROBERTO MIRANDOLI, 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 2024; - Cópia do Contrato social atualizada da PERPLAN 06 e da PERPLAN NATURE HOME para verificação da quantidade de quotas mantidas em garantia; - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Análopis; - Cópia da notificação de início de vendas pela SPE 1 informando o início da venda de Unidades Autônomas SPE 1 à Securitizadora, Contrato de Cessão Fiduciária cl. 3.2.2;	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: - Cópia das apólices de seguros Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário cl. 5.1 (iii) - Cópia dos aditamentos aos Contrato de Cessão, CCI e TS constando as alterações dos Créditos Imobiliários e suas respectivas CCI de sem garantia para com garantia real, bem como cópia das respectivas matrículas constando as averbações das CCIs, para fins de alteração dos ativos na B3 - Cópia da emissão do Termo de Vistoria de Obras ? TVO e Certidão de Baixa e Habite-se - Cópia do relatório anual de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários	
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: - Cópia registrada do Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Termo de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo,	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Estado de São Paulo; - Cópia registrada do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária do Imóvel 2 nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes - Cópia das matrículas nº 1.427; 2.652; 36.288; 43.973; 43.974; 43.975; 43.976; 43.977; 6.426 e 66.902 constando o registro da AFI em favor da Sec - Cópia da notificação pela Artemis 2022 à CBD de forma a informá-la acerca da celebração do presente Termo de Cessão e diligenciar para que a CDB apresente, em até 03 (três) Dias Úteis, nova Procuração outorgando à Securitizadora, os mesmos poderes da Procuração anteriormente apresentada à Fiduciária no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme previsto no Termo de Cessão - Cópia da Carta de Fiança Bancária com endosso em favor da Securitizadora, nos termos da Cl. 5.2.1 do Contrato de Cessão - Cópia do laudo de avaliação dos Imóveis devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia da Apólice de seguro dos Imóveis devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária de CDB caso tenha sido firmado
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; do imóvel de matrícula n° 86.426, registrado no 11° cartório de registro de imóveis de São Paulo; objeto da matrícula nº 5.368 do Cartório de Registro de Imóveis de Armação dos Búzios/RJ; e objeto das matrículas nº 32.526 e 32.527 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP (iV) Cessão Fiduciária CDB GPA: A ser constituída; (V) Fiança Bancária; (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: - Cópia registrada do Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s)	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Termo de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; - Cópia registrada do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia das matrículas nº 24.287. 69.055, 96.024 e 105.462 constando o registro da AFI em favor da Sec - Cópia da matrícula 36.589 constando o registro da AFI em favor da Sec - Cópia da notificação pela Artemis 2022 à CBD de forma a informá-la acerca da celebração do presente Termo de Cessão e diligenciar para que a CDB apresente, em até 03 (três) Dias Úteis, nova Procuração outorgando à Securitizadora, os mesmos poderes da Procuração anteriormente apresentada à Fiduciária no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme previsto no Termo de Cessão - Cópia da Carta de Fiança Bancária com endosso em favor da Securitizadora, nos termos da Cl. 5.2.1 do Contrato de Cessão - Cópia do laudo de avaliação dos Imóveis devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia da Apólice de seguro dos Imóveis devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia do Relatório de Rating devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária de CDB caso tenha sido firmado
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; (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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Pendências: - Registo do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações perante o(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Envio de notificação ao Devedor para assegurar a ciência dos responsáveis pelo pagamento do respectivo Direito Creditório, nos moldes do Anexo "Modelo de Notificação"; - Registro do Aditamento da Escritura de Emissão de Notas Comerciais RTD Goiânia, RTD Extremoz, RTD Barreto e RTD São Paulo; - Registro do Aditamento do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Goiânia-GO , RTD São Paulo-SP, RTD Olímpia, RTD Extremoz-RN, RTD Barretos-SP; - Endosso dos Seguros à Securitizadora, sendo certo que os Seguros devem ser sempre (a) contratados perante seguradoras de primeira linha, idôneas, regularmente estabelecidas no país; e (a) e renovados perante a mesma seguradora da contratação original; e - Relatório de Monitoramento referente ao mês de dezembro de 2023.
Garantias: (A) Fiança prestada por: WGR Construtora e Incorporadora - SPE 02 Olímpia Ltda.; WGR Construtora e Incorporadora - SPE 03 Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE 02 Ltda.; WYN Brasil Operações Turísticas Ltda.; WGR Empreendimentos e Participações Ltda.; GR - Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda.; CREFESP do Brasil Participações Ltda.; Winston Costa Rezende; Filipe Gornero Rezende; Rodolfo Gornero Rezende; Gustavo Gornero Rezende; Pedro Gornero Rezende; (B) Alienação Fiduciária de Participações (Barretos): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e da GR Participações e Investimentos S.A., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas: Aliena as Quotas ou Ações do Capital social, definidas como Participações, bem como os valores e direitos vinculados a elas da Barretos e da WGR; (C) Alienação Fiduciária de Participações (WGR): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA - SPE 02 OLÍMPIA LTDA., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (D) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios listado

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do relatório de destinação de recursos e seus comprovantes, nos termos dos documentos da emissão, ref. a 2023 e 2024 - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Itajaí - Cópia do contrato social atualizado da Alumbra Empreendimentos Imobiliários Ltda. constando o registro da garantia em favor da Opea - Cópia da DF da Devedora Alumbra Empreendimentos Imobiliários Ltda. de 2023 e 2024 - Cópia das matrículas dos Imóveis das unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário Diamond Hill constando a AFI em favor da Opea - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD Itajaí e SP - Cópia dos Balancetes trimestrais dos Garantidores pessoas jurídicas referente ao exercício de 2023 e 2024. - Cópia do 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; - Cópia das certidões trimestrais negativas de débitos fiscais-tributárias da Devedora ref. ao exercício de 2023 e 2024 (NC cl 8.4 c); - Cópia do Relatório de Medição, descrevendo o andamento das obras referente ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia dos projetos executivos, conforme lista a ser apresentada pelo Agente de Medição de Construção (NC cl 8.4 d)	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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:	
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: - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023 e 2024.	
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.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 - Comprovação da destinação dos recursos, ref. a 2023 e 2024 - Esclarecimentos quanto aos desenquadramentos da garantia objeto de Cessão Fiduciária - Demonstrações Financeiras da Devedora ref. a 2023 e 2024
Garantias: (i) Avalista prestado por ALBERI ANTONIO RODRIGUES, ALBERI ANTONIO RODRIGUES JUNIOR, RAFAEL ASSMANN RODRIGUES, DOMÍNIO PARTICIPAÇÕES S.A e ULISSES PARTICIPAÇÕES S.A. (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a OPEA SECURITIZADORA S.A. e a LEONORA COMÉRCIO INTERNACIONAL LTDA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 204
Volume na Data de Emissão: R$ 10.389.000,00	**Quantidade de ativos:** 10389
Data de Vencimento: 31/05/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 192
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Data de Vencimento: 20/11/2028
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2024; - Envio da matrícula n° 67.434 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. - Declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas no 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 de CRI referente ao exercício social encerrado em 2024; - Relatório no formato constante do Anexo II do Termo de Emissão devidamente assinado por seu representante legal, informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e os respectivos Documentos Comprobatórios referente ao 1° e 2° semestres de 2024.
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

313

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras e-ou balanços da Fiduciantes e das Companhias, conforme o caso, além dos respectivos estatutos sociais atualizados referentes aos anos de 2023 e 2024; - declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores referentes aos anos de 2023 e 2024; - demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, bem como as demonstrações financeiras combinadas entre a Emissora e a JFL Nova 01 Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 42.496.996-0001- 18 relativas ao exercício social então encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos na República Federativa do Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes; e (2) da declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto atestando (I) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (II) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na Cláusula Oitava da Escritura de Emissão; (III) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora; (IV) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da Emissora estão devidamente assegurados; e (V) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário, nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização; e (3) relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cálculo do Índice Financeiro, acompanhado dos laudos de avaliação utilizados como base para o cálculo, sendo certo que a Debenturista poderá solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários referentes aos anos de 2023 e 2024; - comprovação de destinação dos recursos obtidos com a Emissão, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão, por meio do envio de relatório substancialmente na forma do Anexo VII da Escritura de Emissão, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Emissora para cada Imóvel Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 1° e o 2° semestres de 2024.	
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) Cessão Fiduciária sob Condição Suspensiva, do domínio resolúvel e a posse indireta de	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

todos e quaisquer recebíveis de titularidade das SPEs Garantidoras decorrentes das participações no resultado do Consórcio JMF 747 e do Consórcio FL 125; (iii) Alienação Fiduciária de Ações - SPE AVNU; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto; e (viii) Cessão Fiduciária Sobejo AVNU; (ix) Fiança prestada pelo Sr. Jorge Felipe Lemann.

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. - 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; - relatório contendo a relação de Direitos Creditórios Inadimplentes, com a indicação do valor e do prazo de inadimplemento referente aos meses de abril a dezembro de 2024; - cópia das demonstrações financeiras da Emitente e dos Avalistas PJ, relativas ao respectivo exercício social encerrado; (ii) cópia da declaração de imposto de renda dos Avalistas PF; (iii) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emitente e dos Avalistas, na forma dos seus documentos societários, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação, conforme aplicável a cada ujma das séries; (b) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, conforme aplicável a cada uma das séries; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o seu respectivo contrato social referente ao ano de 2023 e 2024; - Índice de Liquidez, bem como a memória de cálculo e os documentos que comprovam o cálculo do valor presente da carteira de recebíveis dos Empreendimentos ao Agente de Espelhamento referente aos meses de janeiro a dezembro de 2024; - demonstrações financeiras ou balanços dos Fiduciantes e-ou a Sociedade, conforme o caso além do contrato social atualizado referentes em 2023 e	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

2024; - envio do o Valor Mínimo da Cessão Fiduciária referente aos meses de fevereiro a dezembro de 2024.
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: - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (30-09-2024) - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (01-04-2024) - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (01-07-2024) - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (02-01-2024) - Prazo final para envio do Índice Financeiro. (02-01-2024) Prazo final para protocolo do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora na JUCERJA, no qual será inscrita a Debenturista e anotadas as condições essenciais da Emissão, nos termos do parágrafo 4º do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações. (22-12-2023) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) 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. (15-08-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) 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. (16-05-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) 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. (14-11-2024) - Prazo final para envio de declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, informando o valor de corte a que a Emissora e-ou suas Controladas estão sujeitas, de acordo com instrumentos financeiros dos quais seja(m) parte, acompanhada da cópia do referido instrumento celebrado, para que a Securitizadora possa ter conhecimento do valor de corte a ser aplicado nas Hipóteses de Vencimento Antecipado, conforme aplicável. (30-04-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes; (2) declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (I) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (II) a não ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Debenturista ; (III) o cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta da Emissora; (IV) o cumprimento da obrigação de manutenção do departamento para atender os Titulares dos CRI; e (V) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; (3)

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (I) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (II) nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora; e (4) 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. (01-04-2024)

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 28
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 30/10/2034	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração das Cedentes atestando o cumprimento das obrigações assumidas nos documentos da operação referentes aos exercícios encerrados em 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras da H2 Energy não auditadas referentes aos exercícios encerrados em 2023 e 2024; - Contrato Social das Cedentes constando a alienação fiduciária de quotas em favor da Securitizadora; - Celebração de aditamento ao Termo de securitização, com o intuito de alterar a tabela de pagamento de principal e remuneração dos CRI decorrente da assembleia do dia 21/10/2024.	
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; (vi) Fundo de Juros; (vii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 228
Volume na Data de Emissão: R$ 14.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 14500
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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. - comprovar a Destinação Futura e a comprovação da alocação total dos recursos líquidos da Emissão referente ao 1° e ao 2° semestres de 2024; - Celebração do 4° Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 230

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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. - Demonstrações financeiras devidamente auditadas por Auditor Independente Autorizado, e a respectiva memória de cálculo elaborada pela Cedente, acompanhada do parecer do Auditor Independente Autorizado validando o cálculo do ICSD 02 referente aos anos de 2023 e 2024; - balancetes mensais e extrato da Conta de Livre Movimentação. referente aos meses de fevereiro a dezembro de 2024 - balanços patrimoniais, balancetes e demonstrações não auditados do resultado do seu exercício e a respectiva memória de cálculo elaborada pela Cedente referentes ao 1° e 2° semestres de 2024.	
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:	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Supera Desenvolvimento Imobiliário Ltda, André Luiz Honorato de Oliveira, Gabrielle Cioni Bittencourt e Marcelo Cid	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: Pendências: - (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes; bem como; (2) 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; e (3) cópia de relatórios, preparados pela Emissora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários referente ao 1T, 2T, 3T e 4T de	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

2024; e - cópia das 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 acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes; bem como (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos da Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (i) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (ii) nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora; e (4) cópia de relatórios preparados pela Emissora demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro pela Emissora, 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, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários referente ao exercício social encerrado em 2023 e 2024.
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências:; - Relatório no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão de Letra Financeira devidamente assinado por representantes legais do Emissor devidamente autorizados, inclusive por meio de procuração, informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação referente ao 2° semestre de 2024; - Demonstrações financeiras auditadas completas da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 2024	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: - Comprovante do Registro da CCI na B3; - Relatório de Verificação acompanhado (i) para fins de construção e reforma, cópia dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Imobiliários e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre; e (ii) para fins de pagamento de aluguel, cópia dos contratos de locação vigentes e comprovantes de pagamentos das locações referente ao 1° e 2° semestres de 2024; - (i) cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora relativas ao respectivo exercício social, e acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo auditor independente; e (ii) declaração assinada por representantes legais da Devedora e dos Avalistas atestando que: (I) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (II) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora ou dos Avalistas perante os titulares dos CRI e Securitizadora; e (B) 180 (cento e oitenta dias) dias corridos da data de encerramento de cada exercício social: (a) cópia das demonstrações financeiras auditadas da Avalista Pessoa Jurídica relativas ao respectivo exercício social, e acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo auditor independente;	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

81.004 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, incluindo as benfeitorias e as edificações, existentes e que forem construídas até a integral quitação das Obrigações Garantidas, independentemente de terem sido averbadas ou não na respectiva matrícula.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 81
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 29/11/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
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:** 250

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 17/09/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ n° 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUIMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ n°30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) n° 71549-9, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) n° 71579-6, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta 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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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. (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Payment Guaranty Chlorum Solutions LLC.

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: IPCA + 7,89% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Prazo final para envio de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando, pelo menos, (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) não possuir ciência sobre a ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores. (31-12-2024) Observações: Encaminhado e-mail em 10.01.25 solicitando o envio da declaração. Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (02-09-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (31-12-2024) Observações: Encaminhado e-mail em 10.01.25 solicitando o relatório. Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (30-04-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (01-07-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (02-12-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (01-04-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (31-05-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (31-01-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (30-09-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (31-10-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório ind
Garantias: (i) o Fundo de Despesas; e (ii) o Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 235.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 235000
Data de Vencimento: 09/03/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 4.117.000,00	**Quantidade de ativos:** 4117
Data de Vencimento: 27/04/2028	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 282
Volume na Data de Emissão: R$ 4.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 4700
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) Pisca Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.170.545/0001-13, (b) EPT Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.670.151/0001-83; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas (a) Pisca Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.170.545/0001-13, (b) EPT Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.670.151/0001-83; (iii) Coobrigação - garantia fidejussória de coobrigação constituída pela Devedora no âmbito do Contrato de Cessão; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n°s 263.962, 263.963, 263.964, 263.965, 263.966, 263.967, 263.968, 263.969, 263.970, 263.971, 263.972, 263.973, 263.974, 263.975, 263.976, 263.977, 263.978, 263.979, 263.980, 263.981, 263.982, 263.983, 263.984, 263.985, 263.986, 263.987, 263.988, 263.989, 263.990, 263.991, 263.992, 263.993, 263.994, 263.995, 263.996, 263.997, 263.998, 263.999, 264.000, 264.001, 264.002, 264.003, 264.004, 264.005, 264.006, 264.007, 264.008, 264.009, 264.010, 264.010, 264.011, 264.012, 264.013, 264.014, 264.015, 264.016, 264.017, 264.018, 264.019, 264.020, 264.021, 264.022, 264.023, 264.024, 264.025, 264.026, 264.027, 264.028, 264.029, 264.030, 264.031, 264.032, 264.033, 264.034, 264.035, 264.036, 264.037, 264.038, 264.039, 264.040, 264.041, 264.042, 264.043, 264.044, 264.045, 264.046, 264.047, 264.048, 264.049, 264.050, 264.051, 264.052, 264.053, 264.054, 264.055, 264.056, 264.057, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG. (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 295
Volume na Data de Emissão: R$ 165.030.000,00	**Quantidade de ativos:** 165030
Data de Vencimento: 15/07/2031	
Taxa de Juros: PRE + 12,138% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 321
Volume na Data de Emissão: R$ 16.471.000,00	**Quantidade de ativos:** 16741
Data de Vencimento: 28/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - da Matrícula nº 82.430 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belém ? PA, sobre o qual está em desenvolvimento o empreendimento imobiliário denominado ?Bayside Residence?; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária - recebíveis, presentes e futuros, decorrentes da comercialização de determinadas Unidades do Empreendimento Alvo, devidos e a serem devidos pelos Adquirentes, melhor descritos e identificados no ANEXO I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Participação - 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social da Devedora, no valor de R$ 12.208.800,00 (doze milhões, duzentos e oito mil e oitocentos reais), dividido em 40.696 (quarenta mil, seiscentas e noventa e seis) quotas, com valor nominal de R$ 300,00 (trezentos reais) cada, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente, bens e direitos patrimoniais ; e (iv) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 16/10/2034	
Taxa de Juros: PRE + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: da BLUEST.ONE BRASIL LTDA., e MARCUS SCHALLDACH,; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 15.300 do Livro nº 2 do 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Uruaçu, estado de Goiás ; (iii) Cessão Fiduciária da Conta Vinculada e dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciriamente.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 341
Volume na Data de Emissão: R$ 9.461.000,00	**Quantidade de ativos:** 9461
Data de Vencimento: 15/10/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4637% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações da JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 326
Volume na Data de Emissão: R$ 2.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 16/11/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 20% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido pro (i) Luiz Carlos Alves de Lima, (ii) Daniel de Almeida Lopes, (iii) Voltxs Energia S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos - Alienação Fiduciária de Equipamentos, sob os equipamentos apresentado no Anexo V do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária de Quotas, sob as quotas da UFV GD TM Locação Ltda., de titularidade da Voltxs Energia S.A.; e (iv) Cessão Fiduciária de todos os direitos creditórios oriundos das Contas Vinculadas onde passam os valores referentes aos Contratos de Arrendamento TIM e a Conta Vinculada O&M onde passam os valores referentes aos Contratos de O&M.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 349
Volume na Data de Emissão: R$ 89.030.000,00	**Quantidade de ativos:** 89030
Data de Vencimento: 18/11/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: De acordo com a Cláusula 4.1, (xxviii) do Termo de Securitização, não há garantias, reais ou pessoais sobre os CRI.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 366
Volume na Data de Emissão: R$ 69.379.000,00	**Quantidade de ativos:** 69379
Data de Vencimento: 17/11/2031	
Taxa de Juros: 14,3922% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: De acordo com a cláusula 3.1.19, não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou Notas Comerciais.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Série: 2	**Emissão:** 380
Volume na Data de Emissão: R$ 23.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 23300
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IGP-M + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Aval - Aval cedido por (i) Andrea Garziera; (ii) Emmanuel Soares de Brito Júnior; (iii) Pietro Eduardo Terto Garziera; (iv) Leonardo Terto Garziera; (v) Vista ao Mar Participações Ltda.; e (vi) Oceania 1942 Investimentos Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária de Quotas, sob (i) as quotas da Portofino Eco Residence Loteamentos Imobiliários SPE Ltda, representativas de 100% do capital social, nas quais a Vista ao Mar Participações Ltda. (11%) e Oceania 1942 Investimentos Ltda. (89%) são titulares; e (ii) as quotas da Leda Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., representativas de 100% do capital social, nas quais a Oceania 1942 Investimentos Ltda. (58,46), Vista ao Mar Participações Ltda. (23,08) e Salva Mare Hoteis Ltda. (18,46); (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Encontro das Águas - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob matrícula nº 77.785 do 1º Serventia Registral de Petrolina; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - Portofino - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob matrícula nº 5.499 do 1º Serventia Registral de Petrolina. (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sob Condição Suspensiva - Cessão Fiduciária, sob (i) os Direitos Creditórios presentes e futuros oriundos dos Contratos e de Compra e Venda Portofino decorrentes da comercialização de determinados Lotes Portofino; (ii) os Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda Encontro das Águas decorrentes da comercialização de determinados Lotes Encontro das Águas; (iii) do Sobejo; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 386
Volume na Data de Emissão: R$ 5.598.519,00	**Quantidade de ativos:** 5598519
Data de Vencimento: 10/02/2035	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; e (ii) Fiança.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 341
Volume na Data de Emissão: R$ 13.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 13000
Data de Vencimento: 16/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópias das matrícula com a averbação da alienação fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciário de Direitos Creditórios registrado no RTD; - Contrato de Alienação Fiduciária de Participações registrado no RTD; - Contrato Social com a averbação da alienação fiduciária de participações. - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD; - Termo de Quitação de Dívida existente na matrícula do imóvel alienado; e - Relatório de destinação de recursos com seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em janeiro de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, e (b) DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 94.567do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Vértice Caieiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ n° 43.741.306/0001-01; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (v) Fundos de Despesas; (Vi) Fundos de Reserva; e (Vii) Fundo de Obras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 447
Volume na Data de Emissão: R$ 141.391.000,00	**Quantidade de ativos:** 141391
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: CDI + 14,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Notas Comerciais não contam com garantias reais e/ou fidejussórias.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 466
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 16/07/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre imóvel identificado sobre matrícula de nº 926 do Cartório do Ofício de Justiça de São João de Meriti; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas - Alienação fiduciária sobre as cotas do fundo DC Brazil Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada; (iii) Carta-Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 78.360.000,00	**Quantidade de ativos:** 78360
Data de Vencimento: 21/06/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 10,51% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (2023 e 2024) - Registro das Alienações Fiduciária de Imóveis nos respectivos RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Declaração firmada pelos Diretores da Devedora JFL HOLDING S.A. atestando o cumprimento das obrigações da operação referente aos anos de 2022 a 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora JFL HOLDING S.A. devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BALTIMORE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da JFL LORENA RESIDENCIAL PARTICIPAÇÕES LTDA. devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Registro da Escritura de Emissão na JUCESP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs competentes; - Cópia dos relatórios trimestrais do rating, de 2023 e 2024; - Cópia do Habite-se do Empreendimento.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: (i) Fiança: Fiadores JFL LORENA RESIDENCIAL PARTICIPAÇÕES LTDA., JORGE FELIPE LEMANN. (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: 2	**Emissão:** 477
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 22/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 12,67% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Despesas e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 315
Volume na Data de Emissão: R$ 7.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 7250
Data de Vencimento: 28/12/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de cessão de créditos imobiliários registrado no RTD de São Paulo.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície, (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iii) Fundo de Liquidez	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Série: 2	**Emissão:** 518
Volume na Data de Emissão: R$ 73.297.000,00	**Quantidade de ativos:** 73927
Data de Vencimento: 15/10/2035	
Taxa de Juros: 13,8% do PRE.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 524
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 13/11/2030	
Taxa de Juros: 105,5% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 3.1 do Termo de Securitização, os CRI e as Debêntures não contam com garantias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CR	
Série: 2	**Emissão:** 13
Volume na Data de Emissão: R$ 22.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 22000
Data de Vencimento: 11/06/2035	
Taxa de Juros: PRE + 0,0001% 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:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 17.270.000,00	**Quantidade de ativos:** 17270
Data de Vencimento: 24/06/2037	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 aos semestres encerrados em dezembro de 2022; junho e dezembro de 2023; e em junho e dezembro de 2024; - 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 na JUCIS DF e nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF e 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. - Registro do 1º Aditamento da Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD/SP; - Envio do Relatório Semestral de Cessão Fiduciária contendo (i) a descrição e as características dos Novos Contratos Cedidos Fiduciariamente ou (ii) Declaração de que não houve alteração nos Contratos já celebrados referentes ao períodos de Novembro de 2022 à Maio de 2023 e Novembro de 2023 à Maio de 2024; - Demonstrações Financeiras Consolidadas da FAZSOL referentes aos exercícios encerrados em 2023 e 2024.
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,

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**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: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras:O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer. frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 39.675.000,00	**Quantidade de ativos:** 392675
Data de Vencimento: 16/11/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023 e 2024.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.

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: - Relatório de Verificação da destinação de recursos referente aos semestres de 2023 e 2024; - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Banco Devedor revisada pelos auditores independentes referente ao 2T de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas do devedor referente ao exercício social encerrado em 2024; - Declaração dos representantes legais do Banco Devedor referente ao exercício social encerrado em 2024.	

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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 126
Volume na Data de Emissão: R$ 145.022.000,00	**Quantidade de ativos:** 145022
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8,15% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de classificação de risco da operação referente ao exercício de 09/2023 e 06/2024; - Relatório de destinação acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023.
Garantias: Além do Regime Fiduciário, a operação conta com a 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 quantidade de quotas do capital social da Sociedade em garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023 e 2024; - Renovação dos Seguros da operação (29-05-2024); - Demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Garantidora PJ (2024 e 2025); e - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis em garantia, cl. 13.1 (i) d.	
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

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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. - Registro do 1° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP. - Registro do Contrato de Cessão de Créditos no RTD SP. - Registro do 1° Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos no RTD SP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes do contrato de locação Hering e do Contrato de Locação Souza Cruz; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 173
Volume na Data de Emissão: R$ 404.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 404500
Data de Vencimento: 15/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
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: - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023 e 2024.	
Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 - Comprovação da destinação dos recursos, ref. a 2023 e 2024 - Esclarecimentos quanto aos desenquadramentos da garantia objeto de Cessão Fiduciária - Demonstrações Financeiras da Devedora ref. a 2023 e 2024	
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.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (30-09-2024) - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (01-04-2024) - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (01-07-2024) - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (02-01-2024) - Prazo final para envio do Índice Financeiro. (02-01-2024) Prazo final para protocolo do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora na JUCERJA, no qual será inscrita a Debenturista e anotadas as condições essenciais da Emissão, nos termos do parágrafo 4º do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações. (22-12-2023) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) 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. (15-08-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

para sua obtenção. (16-05-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) 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. (14-11-2024) - Prazo final para envio de declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, informando o valor de corte a que a Emissora e-ou suas Controladas estão sujeitas, de acordo com instrumentos financeiros dos quais seja(m) parte, acompanhada da cópia do referido instrumento celebrado, para que a Securitizadora possa ter conhecimento do valor de corte a ser aplicado nas Hipóteses de Vencimento Antecipado, conforme aplicável. (30-04-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes; (2) declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (I) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (II) a não ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Debenturista ; (III) o cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta da Emissora; (IV) o cumprimento da obrigação de manutenção do departamento para atender os Titulares dos CRI; e (V) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (I) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (II) nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora; e (4) 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. (01-04-2024)

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. - comprovar a Destinação Futura e a comprovação da alocação total dos recursos	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

líquidos da Emissão referente ao 1° e ao 2° semestres de 2024; - Celebração do 4° Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes; bem como; (2) 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; e (3) cópia de relatórios, preparados pela Emissora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários referente ao 1T, 2T, 3T e 4T de 2024; e - cópia das 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 acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes; bem como (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos da Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (i) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (ii) nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora; e (4) cópia de relatórios preparados pela Emissora demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro pela Emissora, 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, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários referente ao exercício social encerrado em 2023 e 2024.
Garantias: (i) Fiança prestada pela UNIDAS LOCAÇÕES E SERVIÇOS S.A.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências:; - Relatório no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão de Letra Financeira devidamente assinado por representantes legais do Emissor devidamente autorizados, inclusive por meio de procuração, informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação referente ao 2° semestre de 2024; - Demonstrações financeiras auditadas completas da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 2024	
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:** 250
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 17/03/2031	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ n° 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUIMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ n°30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) n° 71549-9, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) n° 71579-6, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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. (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Payment Guaranty Chlorum Solutions LLC.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 226
Volume na Data de Emissão: R$ 80.343.000,00	**Quantidade de ativos:** 80343
Data de Vencimento: 20/02/2030	
Taxa de Juros: PRE + 11,1228% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 113.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 113250
Data de Vencimento: 10/03/2026	
Taxa de Juros: CDI + 0,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser 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: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 11.561.000,00	**Quantidade de ativos:** 11561
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d)	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula n° 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 295
Volume na Data de Emissão: R$ 45.290.000,00	**Quantidade de ativos:** 45290
Data de Vencimento: 15/07/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 198
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 22/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 11,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Hipoteca lavrada; - Registro dos Contratos de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD; - Registro do Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas SPEs do Empreendimento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das Cidades de Ribeirão Preto e de São Paulo, SP; e - Registro do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na Junta Comercial do Estado de São Paulo. - Registro do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade para refletir a	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Alienação Fiduciária de Quotas na Junta Comercial do Estado de São Paulo; - relatório contendo a relação de Direitos Creditórios Inadimplentes, com a indicação do valor e do prazo de inadimplemento referente aos meses de abril a dezembro de 2024; - cópia das demonstrações financeiras da Emitente e dos Avalistas PJ, relativas ao respectivo exercício social encerrado; (ii) cópia da declaração de imposto de renda dos Avalistas PF; (iii) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emitente e dos Avalistas, na forma dos seus documentos societários, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação, conforme aplicável a cada ujma das séries; (b) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, conforme aplicável a cada uma das séries; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o seu respectivo contrato social referente ao ano de 2023 e 2024; - Índice de Liquidez, bem como a memória de cálculo e os documentos que comprovam o cálculo do valor presente da carteira de recebíveis dos Empreendimentos ao Agente de Espelhamento referente aos meses de janeiro a dezembro de 2024; - demonstrações financeiras ou balanços dos Fiduciantes e-ou a Sociedade, conforme o caso além do contrato social atualizado referentes em 2023 e 2024; - envio do o Valor Mínimo da Cessão Fiduciária referente aos meses de fevereiro a dezembro de 2024.
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.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 341
Volume na Data de Emissão: R$ 29.688.000,00	**Quantidade de ativos:** 29688
Data de Vencimento: 17/10/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4954% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações da JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 349
Volume na Data de Emissão: R$ 40.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 40700
Data de Vencimento: 18/11/2030	
Taxa de Juros: 16,6364% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: De acordo com a Cláusula 4.1, (xxviii) do Termo de Securitização, não há garantias, reais ou pessoais sobre os CRI.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 366
Volume na Data de Emissão: R$ 68.071.000,00	**Quantidade de ativos:** 68071
Data de Vencimento: 17/11/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,69% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: De acordo com a cláusula 3.1.19, não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou Notas Comerciais.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 380
Volume na Data de Emissão: R$ 7.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 7500
Data de Vencimento: 22/01/2035	
Taxa de Juros: IGP-M + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Aval - Aval cedido por (i) Andrea Garziera; (ii) Emmanuel Soares de Brito Júnior; (iii) Pietro Eduardo Terto Garziera; (iv) Leonardo Terto Garziera; (v) Vista ao Mar Participações Ltda.; e (vi) Oceania 1942 Investimentos Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária de Quotas, sob (i) as quotas da Portofino Eco Residence Loteamentos Imobiliários SPE Ltda, representativas de 100% do capital social, nas quais a Vista ao Mar Participações Ltda. (11%) e Oceania 1942 Investimentos Ltda. (89%) são titulares; e (ii) as quotas da Leda Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., representativas de 100% do capital social, nas quais a Oceania 1942 Investimentos Ltda. (58,46), Vista ao Mar Participações Ltda. (23,08) e Salva Mare Hoteis Ltda. (18,46); (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Encontro das Águas - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob matrícula nº 77.785 do 1º Serventia Registral de Petrolina; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - Portofino - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob matrícula nº 5.499 do 1º Serventia Registral de Petrolina. (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sob Condição Suspensiva - Cessão Fiduciária, sob (i) os Direitos Creditórios presentes e futuros oriundos dos Contratos e de Compra e Venda Portofino decorrentes da comercialização de determinados Lotes Portofino; (ii) os Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda Encontro das Águas decorrentes da comercialização de determinados Lotes Encontro das Águas; (iii) do Sobejo; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 447
Volume na Data de Emissão: R$ 29.022.000,00	**Quantidade de ativos:** 29022
Data de Vencimento: 15/06/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7523% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: As Notas Comerciais não contam com garantias reais e/ou fidejussórias.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 466
Volume na Data de Emissão: R$ 82.140.000,00	**Quantidade de ativos:** 82140
Data de Vencimento: 16/07/2040	
Taxa de Juros: 6% do PRE.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre imóvel identificado sobre matrícula de nº 926 do Cartório do Ofício de Justiça de São João de Meriti; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas - Alienação fiduciária sobre as cotas do fundo DC Brazil Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada; (iii) Carta-Fiança; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 518
Volume na Data de Emissão: R$ 68.092.000,00	**Quantidade de ativos:** 68092
Data de Vencimento: 15/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8942% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras:O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer. frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 564.000,00	**Quantidade de ativos:** 564

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023 e 2024.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.

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:	
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.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 quantidade de quotas do capital social da Sociedade em garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023 e 2024; - Renovação dos Seguros da operação (29-05-2024); - Demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Garantidora PJ (2024 e 2025); e - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis em garantia, cl. 13.1 (i) d.	
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:	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 381.186.000,00	**Quantidade de ativos:** 381186
Data de Vencimento: 15/09/2030	
Taxa de Juros: PRE + 12,5337% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023 e 2024.	
Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 204
Volume na Data de Emissão: R$ 10.387.000,00	**Quantidade de ativos:** 10387
Data de Vencimento: 28/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 228
Volume na Data de Emissão: R$ 17.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 17500
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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. - comprovar a Destinação Futura e a comprovação da alocação total dos recursos líquidos da Emissão referente ao 1° e ao 2° semestres de 2024; - Celebração do 4° Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 234

365

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências:; - Relatório no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão de Letra Financeira devidamente assinado por representantes legais do Emissor devidamente autorizados, inclusive por meio de procuração, informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação referente ao 2° semestre de 2024; - Demonstrações financeiras auditadas completas da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 2024	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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. (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Payment Guaranty Chlorum Solutions LLC.

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: 13/03/2026	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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:** 295
Volume na Data de Emissão: R$ 437.530.000,00	**Quantidade de ativos:** 437530
Data de Vencimento: 17/07/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,0163% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 7.317.000,00	**Quantidade de ativos:** 7317
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

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:	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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:** 228
Volume na Data de Emissão: R$ 17.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 17500
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária. - comprovar a Destinação Futura e a comprovação da alocação total dos recursos líquidos da Emissão referente ao 1° e ao 2° semestres de 2024; - Celebração do 4° Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: 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: IPCA + 10,6055% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ n° 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUIMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ n°30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) n° 71549-9, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) n° 71579-6, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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. (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Payment Guaranty Chlorum Solutions LLC.

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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: 5	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 18.676.000,00	**Quantidade de ativos:** 18676
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: 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; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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. - comprovar a Destinação Futura e a comprovação da alocação total dos recursos líquidos da Emissão referente ao 1° e ao 2° semestres de 2024; - Celebração do 4° Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Série: 6	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 17.783.000,00	**Quantidade de ativos:** 17783
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: 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; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 49.939.000,00	**Quantidade de ativos:** 49939
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: 8	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 441.000,00	**Quantidade de ativos:** 441

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023 e 2024.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 21.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 21600
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 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,	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: 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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

matrícula nº 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 nº 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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: 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: - Verificação do Índice Financeiro da Dívida Líquida =3,00x, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2023 e dezembro de 2024.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis:os imóveis localizados nas Cidades de Americana, Sumaré e Nova Odessa, todas no Estado de	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

São Paulo, objetos das matrículas nº 129.122 do Cartório Registro de Imóveis de Americana ? SP, nº 176.620 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré ? SP e nº 7.706 do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Odessa ? SP; e (iii) Fiança;

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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: - 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

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: - Matrículas dos Contratos Imobiliários, contendo a averbação da alienação fiduciária de imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 434	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Medição de Obras até dezembro de 2024; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Relatório de destinação de recursos referente ao 1º e 2º semestres de 2023 e 1º e 2º semestres de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras da BM Varejo referente ao 1º e 2º semestres de 2023 e 1º e 2º semestres de 2024; - 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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 Emissora (JFL Rebouças) relativo ao respectivo 1º e ao 2º Semestre de 2022, 1º e ao 2º Semestre de 2023 e 1º e ao 2º Semestre de 2024; - balancete semestral da Garantidora (JFL Holding) relativo ao respectivo 1º e ao 2º Semestre de 2022, 1º e ao 2º Semestre de 2023 e 1º e ao 2º Semestre de 2024; - 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 referente aos anos de 2023 e 2024; - comprovação da renovação da Apólice de Seguro da Emissora JFL Rebouças referente aos anos de 2023 e 2024; - Verificação do Índice de Cobertura até março de 2023; - Renovação da Apólice de Seguro 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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 e ao 2º Semestre de 2022, 1º e ao 2º Semestre de 2023 e 1º e ao 2º Semestre de 2024.
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; setembro de 2023 a março de 2024; e abril de 2024 a setembro de 2024. Declaração dos Representantes Legais da Emissora (AMY) nos termos do Anexo V da Escritura de Emissão de Notas Comerciais atestanto o (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Securitizadora; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o contrato social da Emissora referente aos períodos de 2023 e 2024. - 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.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: (i) Fiança prestada pelo Antonio Mario Yunes, Cristiano Chammas Yunes e Rodrigo Chammas Yunes.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis de matrículas nº 189.805, 189.806, 189.807 e 189.808, localizados na Comarca de São Paulo/SP; e (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes da locação dos Imóveis Garantia.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 482	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 12500
Data de Vencimento: 08/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - demonstrações financeiras da RAIA DROGASIL assinadas pelo contador e Diretor da Empresa referentes a 1° e 2° semestres de 2023 e 1° e 2° semestres de 2024; - 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 2° semestre de 2022, 1° e 2° semestres de 2023 e 1° e 2° semestres de 2024; - 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, 2023 e 2024; - 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; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no (i) RTD de Arcoverde/PE e (ii) RTD SP.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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 aos períodos encerrados em 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras da Companhia (GERABENS) referente aos exercícios sociais encerrado em dezembro de 2022, 2023 e 2024; - Termo de Emissão de Notas Comerciais, devidamente	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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; 1º, 2º, 3º e 4º trimestres 2023; e 1º, 2º, 3º e 4º trimestres 2024.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis nº 30.164 e 30.165, localizados na Comarca de Nova Andradina/MS.; e (ii) Fundo de Despesas.

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 515	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 516	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 518	**Emissão:** 1

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 Medição de Obras até dezembro de 2024; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Relatório de destinação de recursos referente ao 1º e 2º semestres de 2023 e 1º e 2º semestres de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras da BM Varejo referente ao 1º e 2º semestres de 2023 e 1º e 2º semestres de 2024; - 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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: 1	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 8.600,00	**Quantidade de ativos:** 8600
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024;	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

- Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 500.000,00	**Quantidade de ativos:** 500
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 9	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 32.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 32100
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 20% a.a. na base 360. 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

406

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 10	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 26.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 26000
Data de Vencimento: 20/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 13,01% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 11	**Emissão:** 406
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 15/09/2032	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula n° 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da comercialização dos Lotes dos respectivos Empreendimentos (Lotes); (ii) Alienação Fiduciária dos Lotes; (iii)	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: TRUE SEC 331E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 331
Volume na Data de Emissão: R$ 156.321.000,00	**Quantidade de ativos:** 156321
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: 103% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos com seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024;	

Emissora: TRUE SEC 331E
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Série: 2	**Emissão:** 331
Volume na Data de Emissão: R$ 155.613.000,00	**Quantidade de ativos:** 155613
Data de Vencimento: 15/07/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6747% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos com seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024;	

Emissora: TRUE SEC 335E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 335
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 21/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - índice de Cobertura dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - índice de Garantia dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório de mediação de obra dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; e - Cópia dos balanços patrimoniais das informações trimestrais consolidadas da Devedora.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Participações - Arujá Hills - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da ARUJÁ HILLS PREMIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 52.601.172/0001-14; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - São José - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 22.800.355/0001-06; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - Terra Luz - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da TERRALUZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 39.927.620/0001-06; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - Vilas de Lorena - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da VILAS DE LORENA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 46.368.099/0001-80; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Arujá Hills, Ibirapitanga, Terra Luz e Vilas de Lorena) - foram cedidos fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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/ (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 335E	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 335
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 12500
Data de Vencimento: 21/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - índice de Cobertura dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - índice de Garantia dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório de mediação de obra dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; e - Cópia dos balanços patrimoniais das informações trimestrais consolidadas da Devedora.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Participações - Arujá Hills - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da ARUJÁ HILLS PREMIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 52.601.172/0001-14; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - São José - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 22.800.355/0001-06; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - Terra Luz - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da TERRALUZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 39.927.620/0001-06; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - Vilas de Lorena - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da VILAS DE LORENA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 46.368.099/0001-80; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Arujá Hills, Ibirapitanga, Terra Luz e Vilas de Lorena) - foram cedidos 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,	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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/ (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 335E	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 335
Volume na Data de Emissão: R$ 7.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 7500
Data de Vencimento: 21/08/2034	
Taxa de Juros: .	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - índice de Cobertura dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - índice de Garantia dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório de mediação de obra dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; e - Cópia dos balanços patrimoniais das informações trimestrais consolidadas da Devedora.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Participações - Arujá Hills - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da ARUJÁ HILLS PREMIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 52.601.172/0001-14; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - São José - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da SÃO JOSÉ DOS CAMPOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 22.800.355/0001-06; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - Terra Luz - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da TERRALUZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 39.927.620/0001-06; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - Vilas de Lorena - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da VILAS DE LORENA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 46.368.099/0001-80; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Arujá Hills, Ibirapitanga, Terra Luz e Vilas de Lorena) - foram cedidos 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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

o produto da Garantia ora prestada/ (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 15/02/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Data de Vencimento: 15/03/2029
Taxa de Juros:
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série: 0	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 15/09/2028	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 4.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4000
Data de Vencimento: 15/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 2.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Data de Vencimento: 15/01/2029
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 2.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 16/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 2.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 336
Volume na Data de Emissão: R$ 2.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 340E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 340
Volume na Data de Emissão: R$ 41.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 41000
Data de Vencimento: 15/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Escritura Pública de Constituição de Alienação Fiduciária sobre Propriedade Superveniente; - Cópia da matricula com a averbação da Alienação Fiduciária; - 1º Aditamento à Escritura Pública de Constituição de Alienação Fiduciária sobre Propriedade Superveniente; - 1º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais; e - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente, constituída a alienação fiduciária sobre a propriedade superveniente dos imóveis matriculados sob os números 205.698, 205.704, 205.710, 205.712, 205.713, 205.715, 205.720, 205.722, 205.723 e 205.733 perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: constituída a cessão fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes das vendas dos Imóveis Garantia, de titularidade da Akita, em favor da Securitizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 19
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 17/05/2032	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Locatária (COMERCIAL DE SECOL E MOLHADOS) referente ao ano de 2024; - Demonstrações financeiras auditadas da Cedente (DAL POZZO ADMINISTRADORA) referente ao ano de 2024.
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. José Ari Dal Pozzo e pela Sra. Zenilde Schadeck Dal Pozzo; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sob a matricula 38.487 do 3º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava - Estado do Paraná, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade nos termos da Lei nº 9.514/1997l; (iii) Fundo de Despesas constituído pela Securitizadora, e será utilizado, a qualquer momento, para o pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização; (iv) Fundo de Liquidez constituído a partir da retenção, pela Securitizadora, do correspondente a 03 (três) parcelas de amortização e juros dos CRI consideradas após o período de carência, para composição do fundo de liquidez (?Valor Mínimo do Fundo de Liquidez?), sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento das Obrigações Garantidas.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 22	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 52.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 525
Data de Vencimento: 07/12/2027	
Taxa de Juros: 9,67% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação do Edifício Pátio Office e Pátio Limeira Shopping e do Contrato de Locação Complementar; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nºs 32.880, 32.881, 10.365 e 42.254 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, bem como futuramente contará também com o imóvel objeto da matrícula 5.983 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, conforme cláusula 3.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("Imóvel Adicional"); (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da Restituição do Preço ou que venham a receber dos Locatários, decorrentes dos	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Contratos de Locação, que não integrem os Créditos Imobiliários, sendo certo que deve ser mantido na Conta Centralizadora o Fundo de Reserva em montante equivalente às próximas 2 (duas) parcelas da Amortização Programada dos CRI; (iv) Fiança prestada pela Grupo Fartura de Hortifruti Ltda no âmbito do Contrato de Cessão.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 45	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50
Data de Vencimento: 22/01/2026	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação dos Edifícios Seculus Business Center, Veneza, Ciala, Labor, Casa Paraíba, Galeria Ouvidor e do Contrato de Nova Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 22.860 do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG; (iii) Fiança prestada pela Semear Participações S.A. e pela Seculus Empreendimentos e Participações S.A.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da Sublocação do Contrato de Locação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 50	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 46.369.059,00	**Quantidade de ativos:** 46
Data de Vencimento: 07/01/2027	
Taxa de Juros: 8,86% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Fiança renovada;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel registrado sob a Matrícula nº 15.280 do 1º Ofício de Registro de Imóveis São Gonçalo do Amarante/RN; (ii) Fiança bancária emitida pelo Itaú Unibanco S.A.; (iii) Alienação da totalidade das quotas da Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda; (iv) Fiança prestada pela Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda,	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Alexandre Júlio de Albuquerque Maranhão, Romero Costa de Albuquerque Maranhão Filho e Patrícia Castro e Silva de Albuquerque Maranhão no Contrato de Cessão (Fiança Obrigação de Adimplemento); (v) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 51	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75
Data de Vencimento: 20/01/2027	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: A presente operação conta com as seguintes garantias: (i) Aval prestado pela General Shopping Brasil S.A. na CCB; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Administração decorrentes da prestação de serviços de administração de shopping centers compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo decorrente do eventual sobejo de recursos após a realização do primeiro ou segundo leilão dos Imóveis em garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iv) Endosso das apólices de seguro dos Imóveis em Garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (v) Em 04/07/18 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de nova garantia relativa a Cessão Fiduciária de Cash Colateral compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (vi) Em 07/07/2020 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de novas garantias relativas a Alienação Fiduciária da fração ideal de 48% do imóvel Parque Shopping Barueri, Cessão Fiduciária Parque Shopping Barueri, Alienação Fiduciária da fração ideal de 84,4% do imóvel Shopping do Vale, Cessão Fiduciária Shopping do Vale, Alienação Fiduciária da fração ideal de 85,5% do imóvel Shopping Cascavel, Cessão Fiduciária Shopping Cascavel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada, compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 62	**Emissão:** 1

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Volume na Data de Emissão: R$ 104.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1040
Data de Vencimento: 14/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem eventual excussão das alienações fiduciárias.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 73	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 140.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 140000
Data de Vencimento: 23/05/2029	
Taxa de Juros: 5,7913% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Ajuste do Valor da Cessão; - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Liquidez; - Verificação do Valor do Fundo de Despesas; - Relatório de Rating	
Garantias: Em garantia dos pagamentos devidos aos titulares dos CRI foi contratada pelo Cedente 1 a Fiança abaixo definida. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização; Fiança: Foi contratada pelo Cedente 1 junto ao Itaú Unibanco S.A. fiança bancária ("Fiança") ou "Garantia"), em favor da Securitizadora, para garantir o pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI conforme previsto no Termo de Securitização, inclusive em decorrência de amortização extraordinária ou vencimento antecipado dos CRI, caso o valor dos Créditos Imobiliários pagos pela Devedora somados aos valores existentes no Fundo de Liquidez não sejam suficientes para tanto. A Fiança possuirá	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

o valor limite de R$10.000.000,00 (dez milhões de reais), com prazo até 24 de abril de 2018. Não haverá obrigação ou possibilidade de renovação da Fiança após o final do prazo mencionado anteriormente. A Fiança representa uma coobrigação da instituição financeira que prestou tal garantia, nos termos previstos na Carta de Fiança e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 87	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 39.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 39
Data de Vencimento: 19/02/2026	
Taxa de Juros: 7,5014% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura; - Renovação da Apólice de Seguro Iguaçu 2820; - Renovação da Apólice de Seguro General Carneiro; - Declaração dos Cedentes e dos Garantidores	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis descritos no Anexo X ao Termo de Securitização; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de (a) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus na hipótese de desapropriação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS; (b) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus, a título de indenização, em decorrência de sinistros relacionado aos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS nos termos das apólices de seguro patrimoniais cuja cobertura abranja os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou o Imóvel BTS; e (c) todo e qualquer valor que, no âmbito da excussão da garantia constituída nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobejarem a parcela das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto de excussão; (iii) Fiança prestada por Faissal Assad Raad e Maria Bernardete Demeterco Raad, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 88	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 39.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 39
Data de Vencimento: 19/02/2026	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Taxa de Juros: 7,5014% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura; - Declaração do Cedente e dos Garantidores
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis descritos no Anexo X ao Termo de Securitização; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de (a) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus na hipótese de desapropriação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS; (b) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus, a título de indenização, em decorrência de sinistros relacionado aos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS nos termos das apólices de seguro patrimoniais cuja cobertura abranja os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou o Imóvel BTS; e (c) todo e qualquer valor que, no âmbito da excussão da garantia constituída nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobejarem a parcela das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto de excussão; (iii) Fiança prestada por Faissal Assad Raad e Maria Bernardete Demeterco Raad, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 144	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 7.418.622,37	**Quantidade de ativos:** 7418
Data de Vencimento: 25/02/2026	
Taxa de Juros: IGP-M + 22% a.a. na base 360. .	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; e (iii) O Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesa foi constituído do pagamento da parcela do Preço de Aquisição do Contrato de Cessão.	

Emissora: True Securitizadora S.A
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Série: 147	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 27/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Nova Gestão Investimentos e Participações Ltda. (Fiadora); (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 29.685 do Registro de Imóveis de Caldas Novas/GO; (iii) Cessão Fiduciária (a) dos direitos creditórios decorrentes dos recebíveis imobiliários, presentes e futuros, decorrentes dos instrumentos de venda e compra de unidades autônomas do Condomínio Ilhas do Lago Eco Resort, bem como (b) da conta vinculada, por onde serão depositados os recebíveis imobiliários descritos acima, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Liquidez.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 153	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de seguro patrimonial e dos lucros cessantes; - Relatório da Administração do Shopping Sumaúma; - Apuração do índice de cobertura, observada a liberação do atendimento dos índices nos termos da AGT de 06/08/2020	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 154ª, 155ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Série: 154	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 155ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 155	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 156	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv)Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 155ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 157	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 155ª, e 156ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 168	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 29/09/2026	
Taxa de Juros: CDI + 1,75% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Os Créditos Imobiliários contarão com garantias de Alienação Fiduciária sobre os Imóveis descritos e caracterizados nos Contratos de Garantia, entregues pelas Garantidoras, sendo estas 7 pessoas jurídicas, devendo representar no mínimo 180% do saldo devedor das Obrigações Garantidas ao longo de sua vigência.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 172	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.390.411,80	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 173	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 2.397.260,51	**Quantidade de ativos:** 2500
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 174	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 1.198.630,26	**Quantidade de ativos:** 1200
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 34,15% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 192	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 18.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 18600
Data de Vencimento: 12/03/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Regime Fiduciário, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas, Fundo de Obras e o Fundo de Liquidez	

Emissora: True Securitizadora S.A

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Ativo: CRI	
Série: 208	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 107.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 107000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis (matrículas 36.850 e 36.851 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 209	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis (matrículas 36.850 e 36.851 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 212	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 16/02/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 4,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: (i) Garantia Fidejussória; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 215	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 38.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 380
Data de Vencimento: 22/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários estão com as garantias constituídas no âmbito da emissão das Debêntures, sendo (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 216	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 16.815.000,00	**Quantidade de ativos:** 16815
Data de Vencimento: 20/07/2028	
Taxa de Juros: IGP-M + 8,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São (i) a Alienação Fiduciária; (ii) a Cessão Fiduciária; e (iii) o Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 220	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do Índice de Cobertura, referente ao mês de Fevereiro de 2024 (115%); e - Verificação da Razão Mínima de Garantia (130%). Observando o período de carência de 6 meses a contar de fevereiro de 2021 conforme deliberado na AGT de 19-02-2021, referente ao mês de Janeiro de 2024.
Garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 221ª e 222ª séries da Emissora.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 221	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do Índice de Cobertura (115%), referente ao mês de Fevereiro de 2024; e - Verificação da Razão Mínima de Garantia (130%). Observando o período de carência de 6 meses a contar de fevereiro de 2021 conforme deliberado na AGT de 19-02-2021, referente aos meses de Janeiro e Fevereiro de 2024.	
Garantias: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 222ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 222	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 221ª séries da Emissora.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 224	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 34000
Data de Vencimento: 16/09/2039	
Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Coobrigação prestada pela Cedente WB Administração de Imóveis LTDA, nas hipóteses previstas no Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 229	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação (30-07-2024) - Prazo final para o envio da Verificação da Razão Mínima de Garantia. (100%) (23-08-2024; 25-09-2024; 25-10-2024; 25-11-2024; 24-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Mensal de Gestão. (18-10-2024) - Prazo final para o envio da Apólice de Seguro constando o endosso a True. (01-10-2024)	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Ativo: CRI	
Série: 230	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação (30-07-2024) - Prazo final para o envio da Verificação da Razão Mínima de Garantia. (100%) (23-08-2024; 25-09-2024; 25-10-2024; 25-11-2024; 24-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Mensal de Gestão. (18-10-2024) - Prazo final para o envio da Apólice de Seguro constando o endosso a True. (01-10-2024)	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 231	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação (30-07-2024) - Prazo final para o envio da Verificação da Razão Mínima de Garantia. (100%) (23-08-2024; 25-09-2024; 25-10-2024; 25-11-2024; 24-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Mensal de Gestão. (18-10-2024) - Prazo final para o envio da Apólice de Seguro constando o endosso a True. (01-10-2024)	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 232	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação (30-07-2024) - Prazo final para o envio da Verificação da Razão Mínima de Garantia. (100%) (23-08-2024; 25-09-2024; 25-10-2024; 25-11-2024; 24-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Mensal de Gestão. (18-10-2024) - Prazo final para o envio da Apólice de Seguro constando o endosso a True. (01-10-2024)	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 233	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação (30-07-2024) - Prazo final para o envio da Verificação da Razão Mínima de Garantia. (100%) (23-08-2024; 25-09-2024; 25-10-2024; 25-11-2024; 24-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Mensal de Gestão. (18-10-2024) - Prazo final para o envio da Apólice de Seguro constando o endosso a True. (01-10-2024)	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 238	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0508% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da Apólice de Seguros renovada, contemplando o Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes. (03-09-2024) - Prazo final para o envio das informações a respeito do status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras. (13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio da comprovação do início da construção, caracterizada pelo início da escavação do terreno e da colocação de paredes de contenção no todo ou em parte no terreno, do Projeto Imobiliário no Imóvel, devidamente atestado por consultor-empresa de engenharia. (30-10-2024) - Prazo final para o envio da confirmação de que não há necessidade de Aditar a Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário. (30-10-2024)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 239	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 82.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 82000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da Apólice de Seguros renovada, contemplando o Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes. (03-09-2024) - Prazo final para o envio das informações a respeito do status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras. (13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

o envio da comprovação do início da construção, caracterizada pelo início da escavação do terreno e da colocação de paredes de contenção no todo ou em parte no terreno, do Projeto Imobiliário no Imóvel, devidamente atestado por consultor-empresa de engenharia. (30-10-2024) - Prazo final para o envio da confirmação de que não há necessidade de Aditar a Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário. (30-10-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 240	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 118.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio do Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e-ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02-2019. (09-08-2024) - Prazo final para o envio da Apólice de Seguros renovada, contemplando o Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes. (03-09-2024) - Prazo final para Verificar se ocorreu o Leilão para adquirir os CEPACs por parte das Emissoras das Debêntures. (20-12-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Reserva. (05-09-2024; 04-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Despesas. (05-09-2024; 04-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Mensal de Gestão. (15-10-2024) - Prazo final para o envio das informações a respeito do status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras. (15-12-2022; 15-05-2023; 15-06-2023; 14-07-2023; 15-12-2023; 15-04-2024; 15-05-2024; 14-06-2024; 15-07-2024; 15-08-2024; 13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

da confirmação de que não há necessidade de Aditar a Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário. (30-04-2024; 30-10-2024) - Prazo final para o envio da comprovação do início da construção, caracterizada pelo início da escavação do terreno e da colocação de paredes de contenção no todo ou em parte no terreno, do Projeto Imobiliário no Imóvel, devidamente atestado por consultor-empresa de engenharia. (30-10-2024) - Prazo final para o envio da cópia do Balanço do Patrimônio Separado, acompanhando do Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período, Relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e o envio do Relatório Contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza do ativo, observados os termos e as condições do Termo de Securitização. (01-04-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 241	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 82.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 05/12/2022	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio do Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e-ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02-2019. (09-08-2024) - Prazo final para o envio da Apólice de Seguros renovada, contemplando o Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes. (03-09-2024) - Prazo final para Verificar se ocorreu o Leilão para adquirir os CEPACs por parte das Emissoras das Debêntures. (20-12-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Reserva. (05-09-2024; 04-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Despesas. (05-09-2024; 04-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Mensal de Gestão. (15-10-2024) - Prazo final para o envio das informações a respeito do status	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras. (15-12-2022; 15-05-2023; 15-06-2023; 14-07-2023; 15-12-2023; 15-04-2024; 15-05-2024; 14-06-2024; 15-07-2024; 15-08-2024; 13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio da confirmação de que não há necessidade de Aditar a Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário. (30-04-2024; 30-10-2024) - Prazo final para o envio da comprovação do início da construção, caracterizada pelo início da escavação do terreno e da colocação de paredes de contenção no todo ou em parte no terreno, do Projeto Imobiliário no Imóvel, devidamente atestado por consultor-empresa de engenharia. (30-10-2024) - Prazo final para o envio da cópia do Balanço do Patrimônio Separado, acompanhando do Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período, Relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e o envio do Relatório Contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza do ativo, observados os termos e as condições do Termo de Securitização. (01-04-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 244	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 12.064.579,53	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da resposta à Notificação para renovação da Apólice de Seguro Patrimonial; e	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 246	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 88.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 88750
Data de Vencimento: 19/12/2029	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Taxa de Juros: CDI + 1,25% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão; - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Almeida Junior Shopping Centers S.A.; - Relatório Mensal de acompanhamento da Devedora Blumenau Norte Shopping; - Valor Mínimo do ICSD
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel (fração ideal de 71% do Blumenau Norte Shopping; (ii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas (86.612.452 ações ordinárias de Emissão da Devedora, de titularidade dos Fiduciantes, sendo 86.612.451 ações de titularidade da Almeida Junior e 1 ação de titularidade do James; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (a) da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Cedente, decorrentes da locação ou sublocação ou afins, a serem celebrados nos respectivos contratos, e (b) todos e quaisquer direitos creditórios detidos pela Cedente contra o Banco Administrador, em razão das Contas Vinculadas Locação e sobre os direitos creditórios depositados e a serem depositados a qualquer tempo e/ou mantidos nas Contas Vinculadas Locação, inclusive em trânsito na referida conta; e (iv) Fiança.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 247	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 232.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 232000
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo do ICSD; - Relatório Mensal de acompanhamento da Devedora G.C. Part; - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Almeida Junior Shopping Centers S.A.; - Relatório Mensal de Gestão	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Continente; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Neumarkt; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Alienação Fiduciária de Ações; e (vi) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 248	**Emissão:** 1

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Volume na Data de Emissão: R$ 84.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 84250
Data de Vencimento: 19/01/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Estacionamento; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; e (v) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 249	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.845.767,12	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 14/03/2030	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (i) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 254	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Ações ? SPE AVNU; (iv) Alienação Fiduciária de Ações ? SPEs II JFL 125 e JML; (v) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel ? JML 747 II; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel ? JFL 125 II; (viii) Alienação Fiduciária de Imóvel ? Terreno Mena Barreto; e (ix) Cessão Fiduciária Sobejo AVNU; e (x) Cessão Fiduciária CEPAC.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 255	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 256	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. Jorge Felipe Lemann; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, (iii) Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e (iv) Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 257	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/12/2039	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; (iii) Cessão Fiduciária - CEPAC; (iv) Alienação Fiduciária de Ações - SPE AVNU; (v) Alienação Fiduciária de Ações - SPEs II JFL125 e JML; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (viii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto; e (x) Cessão Fiduciária Sobejo AVNU;

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 258	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; (iii) Cessão Fiduciária - CEPAC (iv) Alienação Fiduciária de Ações - SPE AVNU; (v) Alienação Fiduciária de Ações - SPEs II JFL125 e JML; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (viii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto; e (x) Cessão Fiduciária Sobejo AVNU;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 259	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; (iii) Cessão Fiduciária CEPAC; (iv) Alienação Fiduciária de Ações - SPE AVNU; (v) Alienação Fiduciária de Ações -	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

SPEs II JFL125 e JML; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (viii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto; e (x) Cessão Fiduciária Sobejo AVNU;

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 19/03/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio de cópia das Demonstração Financeira anual da Devedora e Fiadoras (28-03-2024) - Prazo final para envio de cópia da Declaração da Devedora e Fiadoras atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado e confirmando se as declarações prestadas pela Devedora e pelos Fiadores permanecem válidas (30-07-2024; 09-08-2024) - Prazo final para recebimento, pela a Securitizadora da Devedora, dos comprovantes de pagamento de cada parcela mensal do IPTU de cada um dos Imóveis, para fins de cálculo pela Securitizadora, do Valor Mínimo do Fundo de Despesas IPTU; bem como os comprovantes de pagamento das demais despesa e encargos (condomínio) (16-04-2024; 16-10-2024) - Prazo final para envio Balancete Trimestral de junho da Devedora e Fiadoras (13-05-2024; 12-08-2024; 14-11-2024) - Prazo final para envio de cópia do relatório de vendas e estoque dos Imóveis devido mensalmente pela Fiduciante à Securitizadora, para fins, inclusive, de apuração do valor dos Recebíveis cedidos (05-03-2024; 05-04-2024; 06-05-2024; 05-06-2024; 05-07-2024; 05-08-2024; 05-09-2024; 07-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para recebimento, pela a Securitizadora da Devedora, de cópia dos carnês referentes ao IPTU dos Imóveis e as certidões negativas comprovando a quitação do IPTU referentes aos exercícios anteriores, para fins de cálculo pela Securitizadora, do Valor Mínimo do Fundo de Despesas IPTU (16-10-2023; 16-09-2024; 16-10-2024)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis das unidades autônomas em estoque do empreendimento ?Edifício Life Condomínio Clube?, situado na Rua Quinca Honório Leão, nº 234 a 318, Setor Morada do Sol, CEP 75909-035 (?Empreendimento Alvo?), objeto das matrículas individualizadas de nºs 82.290, 82.292, 82.298, 82.304, 82.308, 82.346, 82.349; 82.350, 82.351, 82.353, 82.358, 82.367, 82.370, 82.373, 82.377, 82.386, 82.391, 82.398, 82.403, 82.410, 82.411, 82.412, 82.413, 82.415, 82.416, 82.419, 82.421, 82.436, 82.466, 82.476, 82.489, 82.492, 84.136, 84.138, 84.141, 84.147, 84.148, 84.153, 84.157, 84.160,	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

84.166, 84.171, 84.178, 84.181, 84.188, 84.199, 84.201, 84.223, 84.229, 84.235, 84.244, 84.249, 84.253, 84.255, 84.256, 84.259, 84.265, 84.272, 84.285, 84.286, 84.289, 84.295, 84.309, 84.331 e 84.353, mantidas junto ao Cartório de Registro Geral de Imóveis e Anexos de Rio Verde, Estado de Goiás ("Imóveis"); (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da totalidade dos recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização dos Imóveis; (iii) Fiança prestada pela HF ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. e HWASKAR FAGUNDES; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas IPTU; e (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 271	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 44.948.000,00	**Quantidade de ativos:** 44948
Data de Vencimento: 12/08/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 272	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 7.932.000,00	**Quantidade de ativos:** 7932
Data de Vencimento: 12/08/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 41,89% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 277	**Emissão:** 1

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Volume na Data de Emissão: R$ 203.045.000,00	**Quantidade de ativos:** 203045
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,95% a.a. na base 360. IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da renovação da Apólice de Seguro de Responsabilidade Civil e Riscos Nomeados. (18-06-2024) - Prazo final para o envio, pela Devedora, do relatório mensal de acompanhamento da Devedora e do Balneário Camboriú incluindo a composição do NOI do Balneário Camboriú e dos demais shoppings de propriedade da Devedora, e da posição de caixa-liquidez da Devedora (Relatório Mensal), o qual deverá ser enviado até o dia 30 do mês subsequente (30-08-2024; 30-10-2024; 30-12-2024; 29-11-2024) - Prazo final para o envio do Relatório de Destinação de Recursos, acompanhado dos respectivos comprovantes da destinação, quais sejam: (i) cópia de contratos; (ii) notas fiscais acompanhado do seu formato XML e pagas pela Emissora da Debêntures; (iii) Relatório de Desenvolvimento da Reforma, Revitalização e-ou Expansão, e demais documentos que comprovem a devida destinação. (31-12-2024) - Prazo final par o envio do Relatório Gerencial Mensal produzido pela Almeida Junior, constando informações referentes ao Fluxo de Caixa Livre do Shopping Balneário Camboriú e ao NOI verificados no 2º mês anterior à data de envio do relatório, na forma do modelo do Anexo IV da Cessão Fiduciária. Sendo certo que, o não recebimento do Relatório no prazo previsto acima configurará em Evento de Bloqueio, o que impedirá a liberação dos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente das Contas Vinculadas . (15-04-2024; 15-05-2024; 13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio da (i) cópia das informações trimestrais relativas ao respectivo trimestre, (ii) acompanhada de Declaração de Regularidade assinada por representante legais e (iii) verificação trimestral do Índice Financeiro da Almeida Junior Shopping Centers apurada pela mesma, bem como a memória de cálculo demonstrando o índice apurado, explicitando as rubricas necessárias à apuração, de acordo com as informações consolidadas, sempre considerando a média móvel dos últimos 12 meses contados do encerramento do referido período. Deverá ser igual ou inferior a 4,75. (14-11-2024)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel da fração ideal de 80% (oitenta e cinco por cento) do imóvel registrado sob a matricula n.º 90.358 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, Santa Catarina; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade das quotas de emissão da Balneário Camboriú de titularidade da Devedora e do Fiador; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis sob condição suspensiva de (a) recebíveis de titularidade Balneário Camboriú relativos à locação ou sublocação dos salões comerciais, salas de cinemas, quiosques, postos de atendimento bancário e outras receitas a que faça jus em	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

razão da sua participação na exploração comercial do Shopping Balneário Camboriú correspondente à Fração Ideal do Imóvel, descontadas as despesas do Shopping Balneário Camboriú na proporção de sua Fração Ideal; (b) recebíveis de titularidade da Shopping Park Ltda. (?Shopping Park? e, em conjunto com a Balneário Camboriú, ?Garantidoras?) relativos à exploração de áreas de estacionamento do Imóvel Lastro; e (c) direitos creditórios detidos contra banco(s) depositário(s) em razão de contas vinculadas nas quais serão depositados os recebíveis indicados nos subitens (a) e (b) acima (?Cessão Fiduciária de Recebíveis?) ; e (iv) Fiança prestada pelo Sr. JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 278	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 203.045.000,00	**Quantidade de ativos:** 203045
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da renovação da Apólice de Seguro de Responsabilidade Civil e Riscos Nomeados. (18-06-2024) - Prazo final para o envio, pela Devedora, do relatório mensal de acompanhamento da Devedora e do Balneário Camboriú incluindo a composição do NOI do Balneário Camboriú e dos demais shoppings de propriedade da Devedora, e da posição de caixa-liquidez da Devedora (Relatório Mensal), o qual deverá ser enviado até o dia 30 do mês subsequente (30-08-2024; 30-10-2024; 30-12-2024; 29-11-2024) - Prazo final para o envio do Relatório de Destinação de Recursos, acompanhado dos respectivos comprovantes da destinação, quais sejam: (i) cópia de contratos; (ii) notas fiscais acompanhado do seu formato XML e pagas pela Emissora da Debêntures; (iii) Relatório de Desenvolvimento da Reforma, Revitalização e-ou Expansão, e demais documentos que comprovem a devida destinação. (31-12-2024) - Prazo final par o envio do Relatório Gerencial Mensal produzido pela Almeida Junior, constando informações referentes ao Fluxo de Caixa Livre do Shopping Balneário Camboriú e ao NOI verificados no 2º mês anterior à data de envio do relatório, na forma do modelo do Anexo IV da Cessão Fiduciária. Sendo certo que, o não recebimento do Relatório no prazo previsto acima configurará em Evento de Bloqueio, o que impedirá a liberação dos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente das Contas Vinculadas . (15-04-2024; 15-05-2024; 13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio da (i) cópia das informações trimestrais relativas ao respectivo trimestre, (ii)	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

acompanhada de Declaração de Regularidade assinada por representante legais e (iii) verificação trimestral do Índice Financeiro da Almeida Junior Shopping Centers apurada pela mesma, bem como a memória de cálculo demonstrando o índice apurado, explicitando as rubricas necessárias à apuração, de acordo com as informações consolidadas, sempre considerando a média móvel dos últimos 12 meses contados do encerramento do referido período. Deverá ser igual ou inferior a 4,75. (14-11-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel da fração ideal de 80% (oitenta e cinco por cento) do imóvel registrado sob a matricula n.º 90.358 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, Santa Catarina; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade das quotas de emissão da Balneário Camboriú de titularidade da Devedora e do Fiador; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis sob condição suspensiva de (a) recebíveis de titularidade Balneário Camboriú relativos à locação ou sublocação dos salões comerciais, salas de cinemas, quiosques, postos de atendimento bancário e outras receitas a que faça jus em razão da sua participação na exploração comercial do Shopping Balneário Camboriú correspondente à Fração Ideal do Imóvel, descontadas as despesas do Shopping Balneário Camboriú na proporção de sua Fração Ideal; (b) recebíveis de titularidade da Shopping Park Ltda. (?Shopping Park? e, em conjunto com a Balneário Camboriú, ?Garantidoras?) relativos à exploração de áreas de estacionamento do Imóvel Lastro; e (c) direitos creditórios detidos contra banco(s) depositário(s) em razão de contas vinculadas nas quais serão depositados os recebíveis indicados nos subitens (a) e (b) acima (?Cessão Fiduciária de Recebíveis?) ; e (iv) Fiança prestada pelo Sr. JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 281	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 98.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 980
Data de Vencimento: 28/11/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da renovação das apólices de seguro, referente aos imóveis, constando o endosso a True Securitizadora. (31-05-2023; 29-05-2024) - Envio do 2º Aditamento a Escritura de Emissão de CCI. - Prazo final para celebração de aditamento ao Contrato de Cessão, com o intuito de alterar a titularidade do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO (Fundo) para PÁTRIA RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (HGRU) e , consequentemente, o HGRU passe a	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

configurar como único cedente no Contrato de Cessão da presente Emissão, conforme AGT de 10/10/2024 - Prazo final para celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, com o intuito de atualizar um termo definido e alterar as cláusulas 5.27 e 10.2, conforme AGT de 10/10/2024
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis 199.466 do 8º RGI de Curitiba, Paraná; 41.152 do 2º RGI Camaçari, Bahia; 32.698 do 1º RGI Castanhal, Pará e 149.124 do 1º RGI Palmas, Tocantins; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança prestada pela COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, constituída nos Contratos de Locação.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 282	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 700
Data de Vencimento: 28/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da renovação das apólices de seguro, referente aos imóveis, constando o endosso a True Securitizadora. (31-05-2023; 29-05-2024) - Envio do 2º Aditamento a Escritura de Emissão de CCI. - Prazo final para celebração de aditamento ao Contrato de Cessão, com o intuito de alterar a titularidade do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO (Fundo) para PÁTRIA RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (HGRU) e , consequentemente, o HGRU passe a configurar como único cedente no Contrato de Cessão da presente Emissão, conforme AGT de 10/10/2024 - Prazo final para celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, com o intuito de atualizar um termo definido e alterar as cláusulas 5.27 e 10.2, conforme AGT de 10/10/2024	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis 199.466 do 8º RGI de Curitiba, Paraná; 41.152 do 2º RGI Camaçari, Bahia; 32.698 do 1º RGI Castanhal, Pará e 149.124 do 1º RGI Palmas, Tocantins; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança prestada pela COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, constituída nos Contratos de Locação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 284	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 9.900.327,00	**Quantidade de ativos:** 9900327
Data de Vencimento: 11/03/2031	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas de emissão do Cedente, constituída pela Vale 42 FIM CP e o ROC FIM CP; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Seguro de Perda de Receitas ou Seguro Fiança ou Seguro Patrimonial, conforme o caso e previsto neste relatório.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 290	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 28.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 28700
Data de Vencimento: 19/11/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas outorgada, pela Brasol Participações e Empreendimentos S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.539.616/0001-10 (?Brasol Participações?), em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta sobre 100% (cem por cento) das quotas da Cedente de titularidade da Brasol Participações, inclusive eventuais novas quotas que venham a ser detidas por qualquer razão pela Brasol Participações; e (iv) Penhor de Equipamentos de titularidade da Cedente, os quais estão devidamente descritos e caraterizados no Contrato de Penhor. Uma vez que a totalidade dos Bens Empenhados sejam incorporados às respectivas matrículas, a saber: nº 66.593 do 1º Registro de Imóveis de Rio Branco/AC, nº 517 do Registro de Imóveis de Porto Grande/AP, nº 1.373 do 1º Registro de Imóveis de Iranduba/AM, nº 5.984 do 2º Registro de Imóveis de Cacoal/RO, nº 52.035 do Registro de Imóveis de Boa Vista/RR e nº 7.524 do Tabelionato 1º de Notas e Registro de Imóveis de Miracema/TO conforme comprovado pela Cedente à Securitizadora, opera-se a condição resolutiva prevista no Contrato de Penhor de Equipamentos, nos termos do artigo 128 do Código Civil, acarretando a rescisão de pleno direito do Contrato de Penhor de Equipamentos.	

Emissora: True Securitizadora S.A
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Série: 293	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 58.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 58000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio do Relatório Semestral de Destinação de Recursos-Relatório de Verificação, nos moldes do Anexo III da Escritura de Debêntures, devendo informar o valor total dos recursos oriundos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para cada imóvel durante o período de verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório, bem como os Cronogramas Físico-Financeiro e os Relatórios de Medição de Obras dos Imóveis, além das notas ficais, comprovantes de pagamentos e-ou demonstrativos contábeis, atos societários e demais documentos comprobatórios que demonstrem a correta destinação. (16-04-2024; 14-10-2024) - Prazo final para o envio das (i) Demonstrações Financeiras Auditadas, acompanhadas com o parecer dos auditores e relatório da administração, bem como o (ii) relatório específico de apuração do Índice Financeiro, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias, laudos de avaliação utilizados como base para o cálculo. (JFL Nações Unidas Empree. Imobiliário S.A. e JFL Holding S.A.) (01-04-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Reserva. (R$ 17.464,02) (15-08-2024; 13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para envio de cópia da Apólice do Seguro Pagamento nº 1007607000016 para fins de alteração do spreead dos CRI 293 e 294 (03-05-2024)	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; (v) Cessão Fiduciária constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Residenciais Oneradas objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel da Torre JFL, se houver; (vi) Alienação Fiduciária de Ações - SPEs II JFL 125 e JML; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (viii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (x) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto. As Garantias dos itens (iii) a (x) acima são compartilhadas entre os CRI da 88ª, 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Ativo: CRI	
Série: 294	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 58.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 58000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio do Relatório Semestral de Destinação de Recursos-Relatório de Verificação, nos moldes do Anexo III da Escritura de Debêntures, devendo informar o valor total dos recursos oriundos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para cada imóvel durante o período de verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório, bem como os Cronogramas Físico-Financeiro e os Relatórios de Medição de Obras dos Imóveis, além das notas ficais, comprovantes de pagamentos e-ou demonstrativos contábeis, atos societários e demais documentos comprobatórios que demonstrem a correta destinação. (16-04-2024; 14-10-2024) - Prazo final para o envio das (i) Demonstrações Financeiras Auditadas, acompanhadas com o parecer dos auditores e relatório da administração, bem como o (ii) relatório específico de apuração do Índice Financeiro, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias, laudos de avaliação utilizados como base para o cálculo. (JFL Nações Unidas Empree. Imobiliário S.A. e JFL Holding S.A.) (01-04-2024) - Cópia registrada no RTD do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Reserva. (R$ 17.464,02) (15-08-2024; 13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024)	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; (v) Cessão Fiduciária constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Residenciais Oneradas objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel da Torre JFL, se houver; (vi) Alienação Fiduciária de Ações - SPEs II JFL 125 e JML; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (viii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (x) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto. As Garantias dos itens (iii) a (x) acima são compartilhadas entre os CRI da 88ª, 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 311	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 48.138.812,82	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,23% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2° Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e- Celebração do 2° Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 312	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.716.060,84	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 27,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2° Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e- Celebração do 2° Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 313	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 75.155.434,72	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 12/05/2038	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Taxa de Juros: IPCA + 7,07% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2° Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e- Celebração do 2° Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 314	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.692.527,20	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 39,47% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2° Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e- Celebração do 2° Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 319	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 13/03/2024	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas Windsor; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejo; e (v) Fundo de Reserva

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 320	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 13/03/2026	
Taxa de Juros: .	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas Windsor; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejo; e (v) Fundo de Reserva	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 325	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 64.066.609,00	**Quantidade de ativos:** 64066609
Data de Vencimento: 07/03/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície, além da Coobrigação e da Fiança Específica.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 326	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 16.016.651,00	**Quantidade de ativos:** 16016651
Data de Vencimento: 06/03/2036	
Taxa de Juros: .	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície, além da Coobrigação e da Fiança Específica.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 344	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 6,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 349	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 31/01/2041	
Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 354	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 54.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 54000
Data de Vencimento: 24/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas, bem com Declaração de Conformidade, nos moldes da Escritura de Debêntures. (01-04-2024) - Prazo final para envio das Demonstrações Financeiras anuais da DERRY	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS BRASIL S.A bem como seu Estatuto Social atualizado (28-03-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Despesas, no montante mínimo de R$ 70 Mil reais. Deverá vir no Relatório de Gestão com as demais informações das garantias. (15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envido da cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas do Shopping Raposo. (30-04-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Liquidez, não podendo ser inferior a duas próximas PMT, observadas a partir do 13º dia. (15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio da Apólice de Seguro constando o Endosso a True Securitizadora, devidamente renovada. (01-12-2023; 02-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Mensal de Gestão. (15-08-2024; 15-10-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 514	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 115
Data de Vencimento: 20/10/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários estão com as garantias constituídas no âmbito da emissão das Debêntures, sendo (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 0	**Emissão:** 304
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 28/09/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços, conforme o caso, do último exercício encerrado da Persa Empreendimentos Imobiliários 04 SPE LTDA,	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

bem como cópia do contrato social atualizado. - Relatório de Monitoramento dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos documentos referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Apólice de Seguro;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 0	**Emissão:** 304
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 31/10/2024	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços, conforme o caso, do último exercício encerrado da Persa Empreendimentos Imobiliários 04 SPE LTDA, bem como cópia do contrato social atualizado. - Relatório de Monitoramento dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos documentos referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Apólice de Seguro;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 105.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 105000
Data de Vencimento: 28/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 136
Volume na Data de Emissão: R$ 38.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 38500
Data de Vencimento: 31/10/2028	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Taxa de Juros: INCC + 11,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Fiador: Como fiador MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A (II) Fundo de Despesa: A ser mantido na Conta Centralizadora no montante equivalente a 300.000,00 mil reais. (III) Alienação Fiduciária de Ações: Em garantia aliena fiduciariamente (i) a totalidade das quotas de emissão da SPE, que representam 100% do capital, (ii) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas à Fiduciante e (iii) todos os frutos e proveitos decorrentes das quotas, inclusive os lucros (IV) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente os imóveis descritos no Anexo II do contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (V) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (i) A totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Fiduciante oriundos da compra e venda das unidades autônomas de empreendimento a serem desenvolvida a serem formalizadas no âmbito do contrato de Compra e Venda; (ii) A totalidade dos Direitos Creditórios decorrentes, de depósitos na conta corrente de titularidade da Fiduciante de n° 21653-9, mantida na agência 8351 do Banco Itaú e na conta 0350 do banco Itaú Unibanco, de recursos depositados oriundos de Contratos Imobiliários e (iii) A totalidade dos créditos de titularidade da Fiduciante mantidos na Conta Centralizadora ou na Conta de Livre Movimentação.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 170.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 170000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras auditadas da Companhia (ALLEGRA) (01-04-2024) - Prazo final para o envio do Relatório de Verificação e Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos (12-04-2024; 14-10-2024) - Prazo final para o envio da Verificação do Índice Financeiro da Dívida Líquida (	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Fiança Bancária 1ª Integralização; (iii) Fiança Bancária 2ª Integralização; (iv) Coobrigação; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (vi) Cessão	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Fiduciária de Direitos Creditórios; (vii) Alienação Fiduciária de Ações; (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis, vide observação abaixo; e (ix) Alienação Fiduciária de Cotas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 8.742.461,59	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 26/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Oceania, a Vista ao Mar Participações Ltda., e a Progetto Investimentos Imobiliários Ltda. sobre a totalidade das quotas de emissão da Leda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis do respectivo Lote, em garantia ao saldo devedor do respectivo CCV, sendo que referida garantia ainda não foi registrada na matrícula do referido Lote. Em razão da Cessão de Créditos contratada nos termos do Contrato de Cessão, a Emitente sub-rogar-se-á automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias estipuladas nos CCV, em especial a alienação fiduciária dos Lotes ali pactuada, observada a necessidade de averbação, conforme detalhado no Contrato de Cessão; (iii) Cessão Fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) que venham a existir no futuro em decorrência da comercialização dos Lotes Estoque, conforme listados no Contrato de Cessão Fiduciária, ou que vierem a integrar o estoque da Cedente; (iii) Fiança prestada pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera e pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior; (iv) Coobrigação pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (v) Aval prestado pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera, pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior e pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (vi) Fundo de Liquidez cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias dos Adquirentes, das Sociedades e/ou dos Fiadores, em caso de inadimplemento; e (vii) Fundo de Despesas cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado. (viii) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Vista ao Mar e a Itaparica 2045 S.R.L. sobre a totalidade das quotas de emissão da Oceania.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 52.526.983,07	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 20/12/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Registro do Contrato de Cessão no RTD Votorantim/SP; - Laudo de avaliação de cada imóvel alienado em garantia; - Cópia dos contratos lastro e suas respectivas CCI, além das matrículas constando a averbação das CCI; - Relatório do Agente de Cálculo;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Apólices de Seguro DFI nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir a preservação da garantia de alienação fiduciária dos Créditos Imobiliários em caso de danos físicos do imóvel. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal Créditos Imobiliários vinculados; e (iii) Apólices de Seguro MIP nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra riscos de morte, invalidez permanente total causada por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença (ILPD), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir o fluxo financeiro dos pagamentos dos Créditos Imobiliários em caso de morte ou invalidez permanente do Devedor. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal dos Créditos Imobiliários vinculados.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 2
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 14/06/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,4899% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 800.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 800000
Data de Vencimento: 17/07/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,3423% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras do GRUPO MATEUS SA referente ao 4º Trimestre de 2024. - Declaração firmada pelos Representantes da MATEUS SUPERMERCADOS atestando (i) que permanecem válidas as disposições da Escritura de Emissão de Debêntures e (ii) a não ocorrência de Evento de Inadimplemento; - Relatório de Rating referente ao 4º Trimestre de 2024.	
Garantias: Fiança prestada pelo GRUPO MATEUS S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 15
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 25/05/2027	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança outorgada por José Pedro Donadon e Silvio Vinicius Dias Andrino e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (a) da totalidade da carteira de recebíveis presente e futura oriunda da exploração comercial dos Empreendimentos Imobiliários, direitos creditórios estes que estão devidamente identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, que deverão ser pagos pelos respectivos devedores em conta vinculada ("Conta Vinculada") a ser descrita no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (?Direitos Creditórios?); e (b) de todos e quaisquer direitos, atuais ou futuros, decorrentes das Contas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis).

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 22/07/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11,65% a.a. na base 252. IPCA + 10,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos: (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Alienação Fiduciária de Ações: (v) Fiança:	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmar conclusão da obra; - Verificação da das Quotas alienadas fiduciariamente mediante recebimento da Demonstrações Financeiras da NOMAS LTDA e CIX CAPITAL LTDA; - Verificação mensal da suficiência de garantia da Cessão Fiduciária.
Garantias: (i) Fiança prestada pela TENERIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; TALLENTO PARTICIPAÇÕES LTDA.; ASTÉRIO VAZ SAFATLE; SIMEI DE BRITTO GOMES SAFATLE; HERNANI MORA VARELLA GUIMARAES JUNIOR; MARCIA HALLAGE VARELLA GUIMARÃES; CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO; MIRIAM GONDIM MEIRA TIBO; LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO e ADRIANA DE CASTRO SILVEIRA PINTO; (ii) Endossos dos Seguros (a) da apólice do Seguro de Risco de Engenharia em favor da Titular das Notas Comerciais e (b) da apólice do Seguro Patrimonial em favor da Titular das Notas Comerciais; (iii) Fundo de Despesas para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes relacionadas à Operação de Securitização ("Fundo de Despesas") em montante equivalente a R$ 92.210,73 (noventa e dois mil, duzentos e dez reais e setenta e três centavos) ("Valor Total do Fundo de Despesas"); (iv) Alienação Fiduciária do imóvel sob a matricula 240.189, na Alameda Jauaperi, no 1.378; (v) Alienação Fiduciária sobre a totalidade das quotas, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da CIX SP05 Empreendimento Imobiliário LTDA. (vi) Cessão Fiduciária (a) totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da venda de Unidades Imobiliárias Autônomas do Empreendimento Alvo, nos termos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, conforme os contratos de compra e venda de Unidades Imobiliárias Autônomas do Empreendimento Alvo celebrados entre a Fiduciante e os Devedores de Direitos Creditórios dos seguintes direitos; e (b) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da integralização das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, a serem pagos pela Fiduciante e a serem mantidos na Conta Centralizadora e liberados nos termos da Cláusula Quarta do Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 38
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Pendência: - Aditamento do Termo de Emissão alterando o cronograma de pagamento, conforme deliberado na AGT realizada em 15 de outubro de 2024; - Verificação anual do LTV da Alienação Fiduciária de Imóveis. - Laudo de Avaliação atualizado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente; - Renovação da Apólice de Seguro Patrimonial; - Demonstrações Financeiras anuais das Cedentes (AMNON SA; ARATT SA; ARRUM SA; ATTRO SA); - Demonstrações Financeiras anuais das Fiduciantes (ANEW S.A. e AOLD S.A.).
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis das unidades do Condomínio Praça São Paulo Mixed Use, Rua Henri Dunant, nº 792, Santo Amaro, CEP 04709-110, São Paulo/SP (?Edifício?) (a) Laje Corporativa nº 11, objeto da matrícula nº 243.832 (?Imóvel 01?); (b) Laje Corporativa nº 21, objeto da matrícula nº 243.833 (?Imóvel 02?); (c) Laje Corporativa nº 31, objeto da matrícula nº 243.834 (?Imóvel 03?); e (d) Laje Corporativa nº 41, objeto da matrícula nº 243.835, todos do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da: (1) Amnon, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 1?); (2) Aratt; e correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 2?); (3) Arrum, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 3?); e (4) Attro, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 4?); e (iii) Fiança prestada pelo Sr. Jorj Petru Kalman e Rina Kalman.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 112.530.000,00	**Quantidade de ativos:** 112530
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,7694% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Aval prestado pelo Sr. Carlos Luciano Martins Ribeiro, Sra. Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva e Sra. Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; e (II) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de sua titularidade seja matriz ou filiais decorrentes de: (a) a Agenda de Pagamentos, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (b) os Recebíveis de Cartões, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (c) as Unidades de Recebíveis; (d) as Unidades de Recebíveis Depositadas; (e) as Contas Vinculadas; e (f) os rendimentos provenientes dos Investimentos Permitidos nos termos do Contrato de Depositário;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,46% a.a. na base 252. 100% do CDI + 1,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Relatório de Destinação de Recursos referentes aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024, dezembro de 2024; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrado nos cartórios competentes. - Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;	
Garantias: Fiança prestada pelo Hospital Care Caledonia S.A.; pelo Hospital São Lucas S.A. e pelo São Lucas Ribeirinia S.A.;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 51.054.299,91	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 05/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, em favor dos titulares de CRI.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 8.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 8500
Data de Vencimento: 17/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD Curitiba; - Declaração do Imposto de Renda dos Fiadores pessoas físicas da operação.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Plaenge Participações S.A., pelo Sr. Alexandre Dores Fabian, Carlos Roberto da Silva Melquiades, Evaldo Florindo Medina Fabian, Ézaro Medina Fabian, Fernando Dores Fabian e Mário Koji Numara; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, presentes e futuros, oriundos de 19% (dezenove por cento) de cada Contrato de Venda e Compra relacionado às Unidades do Empreendimento. Esses direitos creditórios compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na proporção acima, e na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto no respectivo Contrato de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra (limitados à proporção acima), incluindo os respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra; (iii) Fundo de Despesas mantido na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente às Despesas da Operação; (iv) Fundo de Liquidez mantido na Conta do Patrimônio Separado, que conterá recursos necessários para fazer frente às obrigações de pagamento de Remuneração das Devedoras durante a Operação.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 53

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Volume na Data de Emissão: R$ 19.547.045,00	**Quantidade de ativos:** 19547045
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 37
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 03/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel a ser constituída no imóvel objeto da matrícula nº 79.824, do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Salvador, Estado da Bahia, no qual será construída a Torre 1 do Empreendimento Imobiliário; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da Sociedade de Propósito Específico direcionada à incorporação imobiliária, que receberá a transferência do Imóvel identificado no item (i) acima, notadamente para a exploração e desenvolvimento de empreendimento imobiliário, nos termos da Lei nº 4.591/64 implantado no Imóvel (?SPE?); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, presentes e futuros decorrentes das vendas (1) das unidades autônomas da Torre 1 do Empreendimento	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Imobiliário (?Direitos Creditórios Torre 1?); e (2) das unidades autônomas da Torre 2 do Empreendimento Imobiliário, a ser construída no Imóvel 2 ("Direitos Creditórios Torre 2?); (iv) Fiança prestada pelo Sr. Carlos Alberto Moraes Ferreira;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 145
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 25/03/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Promessa de Cessão Fiduciária: As fiduciantes prometem ceder em caráter fiduciário os Recebíveis presentes e futuros oriundos da venda das Unidades dos Empreendimentos. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente as Unidades Caminho Verde listada no Anexo I-A presente na CCI CV I, CCI CV II e CCI RM. (III) Como fiadores: Os fiadores elencados no Termo de Securitização, descritos como Fiadores. (VI) Fundo de Despesa: Terá como valor inicial, 60.000,00 mil reais a ser constituído com parte do valor da Cessão de Créditos e mantido na Conta Centralizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 26.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 26000000
Data de Vencimento: 05/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; Representativas de 100,00% (cem por cento) do capital social da Sociedade (Kal 103 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA); (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Matrícula nº 50.139, nº 51.798, nº 55.361, nº 59.426e nº 79.734; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

venda de Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, conforme os contratos de compra e venda de Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo celebrados entre a Fiduciante e os Devedores de Direitos Creditórios, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da integralização das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, a serem pagos pela Fiduciante e a serem mantidos na Conta Centralizadora e liberados. (iv) Endosso dos Seguros: O endosso das apólices dos Seguros a serem realizados em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas. (v) Fundo de Despesa; (vi) Fiança prestador por: Calacatta Empreendimentos Imobiliários LTDA, Kallas Arkhes Incorporações e Construções LTDA. e a Kallas Incorporações e Construções S.A.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 69
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão de Debêntures registrada no RTD SP; - Em assembleia realizada em 09/02/2024, a Emissora da operação passou a ser a Opea Securitizadora, com número da emissão 237.	
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: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 360.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 360000
Data de Vencimento: 18/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,9% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures nominativas da Cia constando a True como debenturista; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres encerrados em junho e em dezembro de 2024.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação dos Índices Financeiros calculados pelos auditores independentes referente ao exercício de 2024; - Atualização trimestral da classificação de risco dos CRI.	
Garantias: não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 8.071.249,00	**Quantidade de ativos:** 8071249
Data de Vencimento: 21/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (INDT) devidamente auditadas referente ao exercício de 2024; - Comprovantes de pagamento do IPTU do Imóvel;	
Garantias: (i) Fiança: Prestadas pelos Fiadores: DAHILTON PONTES CABRAL, WEYMARINA ANTONIA NORMANDO CABRAL e CIDADE JARDIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Sob matrícula 68.962, localizado na Avenida Desembargador João Machado, s/n, Planalto, CEP 69044-430, Manaus/AM, registrado no Cartório 3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus/AM, tendo como proprietário: MBTS	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob nº 42.159.676/0001-72. (iii) Fundo de Despesas: A Cedente concordou com a constituição nesta data do Fundo de Despesas. Enquanto não forem liquidadas todas as Obrigações Garantidas, a Cedente se compromete a fazer com que seja sempre respeitado o Valor Mínimo do Fundo de Despesas. (iv) Fundo de Liquidez: A Cedente concordou com a constituição nesta data do Fundo de Liquidez, no valor de R$ 200.000,00. (v) Seguro DFI: A Cedente se obriga a contratar e manter contratado, até (i) o integral cumprimento das Obrigações Garantidas; ou (ii) caso a Devedora efetivamente endosse o Seguro Patrimonial Seguro Patrimonial à Securitizadora, o que acontecer primeiro, o Seguro de Danos Físicos ao Imóvel no valor de R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) equivalente ao Valor da Cessão.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 133.770.000,00	**Quantidade de ativos:** 133770
Data de Vencimento: 15/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 0,88% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de Rating referente ao 3º e 4º Trimestres de 2024; - Relatório de verificação acerca da aplicação do recursos referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Demonstrações financeiras da Devedora e da Fiadora devidamente auditadas; - Declaração dos representantes legais da Devedora e Fiadora atestando o cumprimento de todas as cláusulas dos documentos da operação;	
Garantias: (i) Fiança prestada por Mercadolivre.com Atividades de Internet Ltda; e (ii) Garantia Corporativa: Notas Comerciais serão garantidas por meio do Carta de Garantia Corporativa, celebrado entre a MercadoLibre Inc., a Emitente e a Titular da Nota Comercial (Mercado Envios Serviços de Logística LTDA.), regido pelas leis do Estado de Nova Iorque, Estado Unidos da América (Carta de Garantia Corporativa ou Garantia Corporativa e, em conjunto com a Fiança, as Garantias).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 75

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Volume na Data de Emissão: R$ 43.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 43000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) da Devedora (Cury) acompanhado dos relatórios dos auditores independentes referente ao 4º trimestre de 2024; - Verificação dos Índices Financeiros;	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 88
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação de Recursos referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora, acompanhado do relatório feito pela Devedora (JFL Holding) contendo todas as rubricas necessárias para eventual verificação;	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. Jorge Felipe Lemann e pela JFL Nações Unidas Empreendimento Imobiliários S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas sobre a participação da Devedora na SCP, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças e do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de SCP; (iii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (v) Cessão Fiduciária à ser constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Corporativas da Torre JFL. (vi) Alienação Fiduciária de Ações - SPEs II JFL 125 e JML - 1.000 (mil) ações ordinárias de emissão da SPE II JFL 125, representativas de 100% do seu capital social; e 1.000 (mil) ações ordinárias de emissão da SPE II JML 747, representativas de 100% do seu capital social. (vii) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (viii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (x) Alienação Fiduciária	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

de Imóvel - Terreno Mena Barreto. As Garantias dos itens (ii) a (x) acima são compartilhadas entre os CRI da 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, bem como com o CRI da 88ª Emissão da Securitizadora.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 84.721.000,00	**Quantidade de ativos:** 84721
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Seguro prestado pela AVLA Seguros Brasil S.A. contratado diretamente pela Securitizadora de forma a assegurar o pagamento dos CRI até o Limite Máximo de Cobertura, conforme regulado na Apólice de Seguro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras completas e auditadas de devedora (RB WHG) referente aos anos de 2023 e 2024; - Informações Trimestrais (ITR) completas e auditadas da Devedora (RB WGH) acompanhado dos relatórios demonstrando os cumprimentos dos índices financeiro referente aos anos de 2023 e 2024 - Renovação anual do laudo de avaliação dos imóveis referente ao ano de 2024;	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis CAP-12: imóvel conforme descrição da matrícula 15.843 perante o Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Manaus, Amazonas; (II) Alienação Fiduciária de Imóveis Construtora Capital: imóvel conforme descrição da matrícula 30.243 perante o Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, SP;	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

e (II) Fiança prestada pela Pacta Participações S.A., a CAP-12 Indaiatuba Empreendimentos Imobiliários LTDA. e o Sr. Pauderley Tomaz Avelino.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 20/11/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (Convisa) auditadas ou não referente aos exercício de 2023 e 2024; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula dos imóveis alienados; - Cópia da matricula 41.297 devidamente averbada com a Alienação Fiduciária; - Verificação do LTV e do Índice de Venda Mínima; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente aos semestre encerrados em maio de 2024 e novembro de 2024;	
Garantias: (i) Fiança prestada pelos Srs. Ivandro Geraldo de Souza e Vasco Jorge Rodrigues Soares: (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel sob a matricula n° 41.297 registrado no 2° Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC: (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra (na proporção indicada no(s) respectivo(s) Contrato(s) CF), que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra. (iv) Fundo de Despesas mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (v) Fundo de Liquidez mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Securitizadora para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidor(es) assumidas nos Documentos da Operação, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vi) Fundo de Obras cujos recursos serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento, conforme efetivamente executados em obra, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 9.765.611,79	**Quantidade de ativos:** 1500000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 102.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 102000
Data de Vencimento: 15/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Pendências: - Índice Financeiro ICSD (Dezembro de 2024); - Renovação das apólices de Seguros Pré-Operacionais e, posteriormente, Seguros Operacionais; - Demonstrações Financeiras da Cedente (Evolua 2) devidamente auditadas;
Garantias: (i) Promessa de Alienação Fiduciária de Equipamentos outorgada pela EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, de todos os equipamentos futuros que venham a ser titulados pela Cedente, relacionados a todas as Centrais implementadas ou a serem implementadas nos Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas outorgada pela Interveniente Anuente, na qualidade de sócia da EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, da totalidade das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Cedente; (iii) Alienação Fiduciária de Direitos da Superfície outorgada pela Cedente, da totalidade dos respectivos direitos de superfície sobre os Imóveis (a) objeto da matrícula nº 21.978, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Manga/MG; (b) objeto da matrícula nº 35.760, do Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros; (c) objeto da matrícula nº 97.121, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Açougue; (d) objeto da matrícula nº 92.929, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Vista Alegre; (e) objeto da matrícula nº 96.349, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Ibituruna; (f) objeto da matrícula nº 25.972, do Cartório de Registro de Imóveis de São Francisco; e (g) objeto da matrícula nº 57.592, do Cartório de Registro de Imóveis de Sete Lagoas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da totalidade dos recebíveis das Fiduciantes devidos por seus consorciados e/ou cooperados em razão de sua participação nas Fiduciantes e todos os (a) direitos e prerrogativas, presentes e futuros, detidos e a serem detidos com relação a (1) conta corrente nº 62550-8, agência nº 8541, mantida junto ao ITAÚ UNIBANCO S.A, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, de titularidade do Consórcio ("Conta Vinculada Consórcio"); e (2) conta corrente nº 62549-0, agência nº 8541, mantida junto ao Agente Administrativo, de titularidade da Cooperativa ("Conta Vinculada Cooperativa"), todas movimentadas, única e exclusivamente pelo Agente Administrativo, com pleno consentimento da Fiduciária, nos termos do contrato de administração de contas a ser celebrado entre as Fiduciantes, o Agente Administrativo e a Fiduciária; e (b) todos os direitos creditórios, presentes e futuros, correspondentes aos recursos depositados e que vierem a ser depositados (independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária) em qualquer das Contas Vinculadas; e (v) Fiança prestada pela Andrade Gutierrez Participações S.A. e pela BMPI Infra S.A. (vi) Fiança prestada pela Evolua Energia Participações S.A no patamar de 100% (cem por cento)

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

das Obrigações Garantidas, até (i) 31 de maio de 2025; ou (ii) a verificação do Completion Físico Financeiro, o que ocorrer por último (?Fiança Evolua?).

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 153
Volume na Data de Emissão: R$ 61.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 61300
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,54% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Verificar o índice de cobertura do Saldo Devedor Líquido dos CRI (31-12-2024) - Enviar para a emissora apuração do índice financeiro (29-05-2024; 30-08-2024; 29-11-2024) - Relatório mensal de gestão (28-03-2024; 30-10-2024)	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 16/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras auditadas da Devedora referente ao exercício de 2024; - Relatório de Limite Mínimo de Direitos Creditórios; - Cédula de Crédito Bancário registrada no RTD;	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de titularidade das Fiduciantes, oriundos dos Contratos de Compra e Venda e dos recursos da Conta Vinculadas, devendo manter o Limite Mínimo de Direitos Creditórios de 60% (sessenta por cento) do Saldo Devedor do CRI; (ii) Fundo de Reserva: o fundo de reserva com montante mínimo de 2 (duas) parcelas de Valor de Principal e Juros Remuneratórios; e (iii) Aval prestado pelos: Rodolfo Augusto Pereira Nagao e BRN Holding Ltda.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Série: 1	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Participações - sobre ao Kermorvan, 24.815.429,48 cotas de Milene e 18.230.219,92 cotas de Marcelo; (b) em relação ao Makapuu, 4.107.063,47 cotas de Marcelo; e (c) em relação ao Trafalgar, 1.009.498,97 cotas de Milene e 1.185.824,32 cotas de Marcelo; e (d) em relação ao Hercules, 0 (zero) cotas de Milene e 0 (zero) cotas de Marcelo, bem como (i) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos a tais cotas e respectivos rendimentos; e (ii) todos e quaisquer direitos do(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido ao(s) Fiduciante(s) em razão das Participações, (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 84
Volume na Data de Emissão: R$ 94.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 94000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ibirubá, Estado do Rio Grande do Sul; - Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos registrado no RTD de Ibirubá, Estado do Rio Grande do Sul; - Renovação do Laudo de Avaliação do imóvel alienado fiduciariamente; - Verificação do Fluxo Mínimo Semestral.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis das matrículas nº 2.236, 23.398 e 17.772; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta da totalidade dos equipamentos descritos e caracterizados no Anexo I, incluindo todo e qualquer rendimento ou produto resultante da venda, permuta, arrendamento, locação, alienação ou disposição de quaisquer dos Equipamentos, exceto os rendimentos ou produtos cuja venda, permuta, arrendamento, locação, alienação ou disposição tenha sido autorizado pela Fiduciária, ou seja de qualquer forma realizado ou permitido de acordo do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

presentes e futuros, oriundos dos contratos comerciais, celebrados entre a Cedente Fiduciante e determinados clientes, conforme listados no Anexo III deste Contrato (?Contratos Cedidos Fiduciariamente?), incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a este relacionado, bem como todos e quaisquer encargos, multas compensatórias.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 102
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 23/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da Renovação do Seguro Fiança (29-10-2024) Prazo final para o envio da Cópia do Contrato Social da Alienante das Quotas para fins de verificação da garantia (15-04-2024) - Prazo final para verificação da Razão de Garantia com no máximo de 80% do LTV. (05-03-2024; 05-04-2024; 06-05-2024; 05-06-2024; 05-08-2024; 05-09-2024; 07-10-2024; 05-11-2024) - Prazo final para o envio da Declaração trimestral da You Inc atestando que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação (11-06-2024; 11-09-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras completas da You Inc devidamente auditada (28-04-2023; 30-04-2024) - Prazo final para envio do Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (28-06-2024; 31-12-2024)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas: alienação fiduciária sobre a totalidade das Cotas, de titularidade da You Inc. sobre 100% do capital social da Sociedade Manzanillo Empreendimento Imobiliário LTDA.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, sob as matrículas que comporão o Empreendimento após a aquisição por meio da Destinação de Recursos; (iii) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas, após o Lançamento Comercial do Empreendimento sobre as matrículas desmembradas oriundas da Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (i) dos recebíveis futuros decorrentes da comercialização das Unidades ("Recebíveis"); (ii) do Sobejo; e (iii) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii)	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

acima; e (v) Seguro Fiança, emitida por Pottencial Seguradora S.A., com validade de 12 de dezembro de 2022 até as 24 horas do dia 12 de dezembro de 2023.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 15/12/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Ticem Empreendimentos e Participações Ltda. e João Marcos Ceglauskis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, 87,88% (oitenta e sete inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) do Imóvel sob matrícula 58.390, a fração ideal do Imóvel equivalente às futuras unidades imobiliárias listadas no ?Anexo - Unidades? dos instrumento de 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(s) Fiduciante(s) alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, as Participações, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Participações, que decorram da emissão, do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Participações, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a(s) Fiduciante(s), na qualidade de única(s) e legítima(s) proprietária(s) dos Direitos Creditórios, os quais encontram-se devidamente descritos e caracterizados no Anexo Lista de Direitos Creditórios cede(m) e transfere(m) bem como se compromete(m) a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios. (v) Fundo de Despesas: A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vi) Fundo de Liquidez: Operação contará com a garantia do Fundo de Liquidez, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir a	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora assumidas nos Documentos da Operação, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: A Operação contará com a garantia do Fundo de Obras, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento, conforme efetivamente executados em obra, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 39.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 39900
Data de Vencimento: 19/05/2037	
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 Imóveis; (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá o Fundo de Despesas, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte do Preço de Aquisição, no valor de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 42
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 25/10/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, por meio do qual serão alienados fiduciariamente os imóveis registrado sob as matrículas 39.561 e 39.559, ambos perante o Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus, no Estado do Amazonas. Devendo ser atendida a razão mínima de garantia de 140% sobre o Valor Total dos CRI: e (ii) Fiança: em	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

garantia das Obrigações Garantidas e em favor da Emissora, outorgada por PACTA PARTICIPAÇÕES S.A e Sr. PAUDERLEY TOMAZ AVELINO por meio da Escritura de Emissão das Debêntures.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 166.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 166500
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Verificação dos Índices Financeiros referente ao ano de 2024.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: a ser constituída pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas: (i) dos Direitos Creditórios; (ii) dos direitos sobre a Conta Vinculada e sobre os saldos positivos da Conta Vinculada, na qual serão depositados os Direitos Creditórios; (iii) dos demais valores creditados ou depositados na Conta Vinculada, inclusive valores objeto de ordens de pagamento, investimentos ou eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores depositados na Conta Vinculada, assim como o produto do resgate ou da alienação de referidos investimentos, os quais passarão a integrar automaticamente a Cessão Fiduciária, independentemente de onde se encontrarem, mesmo que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) dos demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, recebidos na Conta Vinculada; e (v) dos bens, ativos ou qualquer outro tipo de investimento realizados com o emprego dos recursos mencionados nos itens (ii) a (iv), acima, inclusive rendimentos, direitos ou bens dele derivados ou neles referenciados.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 85
Volume na Data de Emissão: R$ 100.470.000,00	**Quantidade de ativos:** 100470

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Data de Vencimento: 15/12/2027
Taxa de Juros: CDI + 1,7% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras da Devedora devidamente auditadas referente aos exercícios de 2023 e 2024; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora (Dezembro de 2022 à Março de 2023; Março de 2023 à Junho de 2023; Junho de 2023 à Setembro de 2023; Setembro de 2023 à Dezembro de 2023; Março de 2024 à Junho de 2024; Setembro de 2024 à Junho de 2024); - Verificação dos Índices Financeiros Trimestrais da Devedora referente ao 1º, 2º e 4º Trimestres de 2024.
Garantias: Não foram constituídas garantias para os Créditos Imobiliários e, consequentemente, para os CRI.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 170.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 170000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Seguro: Prestado pela AVLA no valor máximo de R$ 14.202.285,19 para caso (a) o Fundo de Reserva fique, a qualquer momento, inferior ao Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; ou (b) não haja recursos suficientes para o pagamento da amortização dos CRI (?Sinistro?), o Seguro será acionado pela Emissora mediante envio de aviso de ocorrência de Sinistro, conforme modelo constante da Apólice de Seguro (?Aviso de Sinistro?) e a Seguradora deverá pagar, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, em até 25 (vinte e cinco) dias corridos do Aviso de Sinistro, conforme procedimento descrito na Cláusula 9.2.3 do Termo de Securitização, (1) quando for o Sinistro previsto na alínea (a) acima, a diferença entre (i) o saldo do Fundo de Reserva; e (ii) o Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; e (2) quando for o Sinistro previsto na alínea (b) acima, o montante devido à título de amortização dos CRI, ambos até o Limite Máximo de Cobertura.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 118
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Percentual do capital social da SPE Windsor e/ou da SPE Jardim das Perdizes (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: será outorgada pelas SPEs (III) Alienação Fiduciária de CEPAC de titularidade da Emissora e/ou de uma SPE Garantidora (IV) Fiança: Significam as fianças bancárias prestadas por uma das seguintes instituições financeiras, (1) Itaú Unibanco S.A.; (2) Banco Santander (Brasil) S.A.; (3) Banco Bradesco S.A.; (4) Banco ABC Brasil S/A; (5) Banco Safra S.A.; (6) Banco Votorantim S.A.; e/ou (7) quaisquer outras instituições financeiras com grau de classificação mínimo AA- ou equivalente. Sendo certo que, as Garantias deverão estar devidamente constituídas no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses a contar da Data de Emissão. Os Contratos de Garantia serão levados a registro nos competentes cartórios nos prazos previstos nos respectivos documentos, nos termos da cláusula 6.1.1 da Escritura de Debênture.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 104
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Fiduciante neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até o pagamento e/ou cumprimento integral das Obrigações Garantidas, cede e transfere fiduciariamente, em garantia à Fiduciária, nos termos do presente Contrato, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos direitos creditórios todos e quaisquer direitos creditórios da Fiduciante, provenientes de determinados	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

contratos de prestação de serviço celebrados com quaisquer dos clientes, ou empresas pertencentes ao grupo econômico desses clientes constantes do Anexo V ao presente Contrato, a serem listados no Anexo I ao presente Contrato incluindo a remuneração dos serviços prestados, encargos, indenizações e todos os demais direitos, presentes e futuros, a que a Fiduciante faça jus em decorrência dos Contratos de Clientes os direitos decorrentes da titularidade da Conta Vinculada bem como sobre quaisquer valores que venham a ser depositados e mantidos, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, na conta n° 1395-6, agência n° 0001-9, do Banco nº 310, de titularidade da Fiduciante, de movimentação restrita, mantida junto à Vortx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 21/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,2248% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em junho de 2024 e dezembro de 2024;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 15/12/2032	
Taxa de Juros: 8,3572% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos com seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Laudo de avaliação dos imóveis alienados; - Demonstrações financeiras da Devedora; e - Declaração da Emissora atestando	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

a validade da Escritura de Emissão de Debêntures e a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis: Em garantia aliena os seguinte imóveis: (i) Auto Shopping, matrícula de n° 127.563, registrado no 1° registro de imóveis de Guarulhos/SP (ii) Outlet Premium Grande São Paulo, matrícula de n° 3.859, registrado no cartório de Registro de imóveis da comarca de Itaquaquecetuba/SP, (iii) Imigrantes e (iv) Bandeirantes (II) Cessão Fiduciária de Direito Creditórios: (i) dos Direitos Creditórios Auto Shopping; (ii) dos Direitos Creditórios Grande São Paulo, (iii) dos Direitos Creditórios Imigrantes, Direitos Creditórios Bandeirantes e (iv) dos Direitos Creditórios Shopping Maia (III) Hipoteca: Será feito a hipoteca do Shopping Maia

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 117
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 20/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio da cópia dos balanços patrimoniais e-ou demonstrações financeiras contábeis relativas ao respectivo semestre; bem como cópia dos relatórios, preparados pela Devedora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro pela Devedora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro. (15-08-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras anuais da Fiadora. (02-05-2024) - Prazo final para apuração dos valores arrecadados na Conta do Patrimônio Separado, para fins de verificação do Índice Mínimo de Cobertura e da Razão Mínima de Garantia. (02-08-2024; 01-11-2024) - Prazo final para envio de declaração da Devedora atestando a ocorrência ou não de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, se aplicável. (29-01-2024) - Prazo final para envio do relatório de acompanhamento do Projeto de Construção de Linha de Transmissão, incluindo os valores faturados. (30-04-2024; 31-05-2024; 28-06-2024; 31-07-2024; 30-08-2024; 30-09-2024; 31-10-2024; 29-11-2024; 31-12-2024) - Prazo final para envio de cópia das suas demonstrações financeiras contábeis auditadas relativas ao exercício social findo, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes; bem como declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Devedora, ou à sua administração. (28-03-2024)
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: cede fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, compreendendo, mas não se limitando ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetivamente sejam devidos e exigíveis e pendentes de pagamento pela Neoenergia à Fiduciante, incluindo o direito a receber todas as indenizações em eventual rescisão do Contrato de Construção de Linha de Transmissão (II) Fiança: KRASIS PARTICIPAÇÕES S.A (III) Fundo de despesa: Com o valor inicial de R$ 125.000,00 reais (IV) Fundo de reserva: Com o valor inicial de R$ 1.970.510,42 reais

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 50.949.526,54	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 25/11/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 10,575% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441 contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 23.986.000,00	**Quantidade de ativos:** 23986
Data de Vencimento: 11/02/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Prazo final para envio da Notificação aos Devedores dos créditos cedidos.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis, estipulada, nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Empréstimo. Em razão da cessão de Créditos Imobiliários, a Emissora sub-rogou-se automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias dos Contratos de Venda e Compra e Contratos de Empréstimo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 22 da Lei nº 10.931/2004, em especial a Alienação Fiduciária; e (II) Fundo de reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 22
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade fiduciária dos Imóveis listados nos Anexos I e II dos Contratos de AFI; (II) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas e sem prejuízo das demais Garantias as Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, cedem e prometem ceder fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta das contas correntes nº 6898452-4 e 3692428-9, agência 0001: (i) os recursos mantidos e/ou depositados nas Contas Vinculadas, (ii) todos os direitos e prerrogativas das Fiduciantes relativos à titularidade da Conta Vinculada, (iii) os direitos creditórios relativos a todos os boletos e ordens de pagamento emitidas pelas Fiduciantes para pagamento nas Contas Vinculadas (III) Fundo de Despesa: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujo recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização (IV) Fundo de Reserva: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujos recursos deverão ser utilizados para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 64.279.913,73	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 05/07/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva; (II) Fundo de despesa; e (II) Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 122
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 154
Volume na Data de Emissão: R$ 57.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 57800
Data de Vencimento: 27/03/2029	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Taxa de Juros: CDI + 0,54% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 27/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado por ABRÃO MUSZKAT e YOU INCINCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Quota; (III) Alienação Fiduciária de Terreno: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Terreno; (IV) Alienação Fiduciária de Unidade: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Unidade; (V) Cessão Fiduciária de Unidades: A ser constituída no Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 31/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para a Securitiadora fornecer declaração na forma do Anexo II da Escritura, , acompanhada da descrição detalhada e exaustiva da Destinação dos Recursos, descrevendo os valores e percentuais destinados aos empreendimentos Alvo no respectivo período, juntamente com cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos ou demonstrativos contábeis incluindo, mas não se limitando a, as razões contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, semestre devido em Julho de 2024; - Cobertura Mínima	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

e Liquidez Mínima, referente ao período de Outubro de 2023 a Março de 2025; e - Laudo de Avaliação de Imóveis - matrículas 134.748 e 79.935.
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Recebíveis vincendos, listados no Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária, oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis de titularidade das Fiduciantes que venham a ser comercializados a determinados clientes da Fiduciante, cujo pagamentos serão serão realizados junto das contas especificadas na cláusula II.IX; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação Fiduciária do imóvel das matrículas 79.935 e 134.748; e (III) Fiança.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 105
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 12,6825% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança; (II) Fundo de Obras; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula 9.856, registrado no Cartório de Oficio Único de Justiça de Armação de Búzios/RJ, descrito no Anexo I.A do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como as unidades autônomas, descritas no no Anexo I.B do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (IV) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de 50% das Quotas, do Capital Social da devedora, de titularidade da DESIGN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. 50% das Quotas equivalem a 6.103.655,00 milhões de Quotas, perfazendo o valor de 6.103.655,00 milhões de reais, aliena ainda todos os rendimentos, frutos, valores e provento que forem atribuídos às Quotas e todas as quotas adicionais que forem atribuídas às Fiduciante; e (V) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios oriundos das vendas futuras das Unidades Autônomas do Empreendimento, descrito no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 130

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciária o imóvel descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo ele o imóvel de Matrícula n° 60.901, registrado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras/SC, bem como todos os proveitos e frutos oriundos desse imóvel.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 14.723.000,00	**Quantidade de ativos:** 14723
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 151
Volume na Data de Emissão: R$ 48.845.000,00	**Quantidade de ativos:** 48845
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 157
Volume na Data de Emissão: R$ 68.798.000,00	**Quantidade de ativos:** 68798
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 177
Volume na Data de Emissão: R$ 62.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 62000
Data de Vencimento: 11/06/2026	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 166

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A.,Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula n° 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 174
Volume na Data de Emissão: R$ 53.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 53750
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Sul e 12,5% dos Direito Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; (III) Fundo de Despesa;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 196
Volume na Data de Emissão: R$ 53.570.000,00	**Quantidade de ativos:** 53570
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direito Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; e (III) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 197
Volume na Data de Emissão: R$ 53.570.000,00	**Quantidade de ativos:** 53570
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

DE INESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direito Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; e (III) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 198
Volume na Data de Emissão: R$ 53.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 53750
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direito Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; e (III) Fundo de Despesa.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 181
Volume na Data de Emissão: R$ 13.160.000,00	**Quantidade de ativos:** 13160
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para disponibilização ao Agente Fiduciário de Relatório Semestral com os Documentos de Destinação. (01-07-2024; 31-12-2024) - Prazo final para entrega do Relatório de Medição pelo Agente de Medição à Securitizadora. (03-04-2024; 03-06-2024; 02-05-2024; 03-07-2024; 01-08-2024; 03-09-2024; 03-10-2024; 01-11-2024; 03-12-2024) - Prazo final para envio dos relatórios de gestão. (30-07-2024; 30-08-2024; 29-11-2024) - Prazo final para envio de cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado do Garantidor pessoa física. (02-05-2024) - Prazo final para envio de comprovação de que foram realizadas todas as notificações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária. (03-10-2023) - Prazo final para verificação do cumprimento da Razão da Garantia (05-09-2024; 07-10-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio de cópia atualizada e vigente da matrícula do Imóvel. (01-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras dos Garantidores pessoas jurídicas. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento. (08-04-2024; 07-05-2024; 07-06-2024; 08-07-2024; 07-08-2024; 09-09-2024; 07-10-2024; 07-11-2024; 09-12-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Devedora. (05-04-2024; 06-05-2024; 05-07-2024; 05-08-2024; 05-09-2024; 07-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras anuais do Patrimônio Separado. (02-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Securitizadora. (01-04-2024; 02-05-2024; 01-07-2024; 01-08-2024; 02-09-2024; 01-11-2024; 02-12-2024)
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matricula n° 4.102, registrado no 1° Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 200
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 21/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 183
Volume na Data de Emissão: R$ 43.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 43000
Data de Vencimento: 20/07/2026	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 187
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 25/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio de declaração da Devedora atestando o cumprimento das obrigações constantes na Escritura, na forma do modelo constante do Anexo IV a Escritura de Emissão de Notas Comerciais. (01-07-2024) - Prazo final para envio do relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas no Termo de Securitização e ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. (30-04-2024) - Prazo final para envio do relatório de pagamentos, discriminando os valores pagos no âmbito das escrituras de emissão. (15-04-2024; 15-05-2024; 14-06-2024; 14-08-2024; 16-09-2024; 14-10-2024; 14-11-2024; 16-12-2024) - Prazo final para envio do relatório mensal da Securitizadora. (31-10-2024; 29-11-2024; 31-12-2024) - Prazo final para verificações do LTV. (20-02-2024; 20-03-2024; 22-04-2024; 20-05-2024; 20-06-2024; 22-07-2024; 20-08-2024; 20-09-2024; 21-10-2024; 20-11-2024; 20-12-2024) - Prazo final para envio das relatório gerencial no qual serão discriminadas as informações por	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

cada Empreendimento, e no qual serão contempladas as seguintes informações e-ou documentos: (i) quantidade de instrumentos de compra e venda celebrados (no mês e acumulado); (ii) quantidade de distratos de instrumentos de compra e venda celebrados (no mês e acumulado); (iii) total de Unidades em estoque; (iv) discriminação dos montantes pagos no mês e dos montantes eventualmente inadimplidos; (v) informações sobre renegociações realizadas; (vi) valor de venda, líquido de prêmios e comissões, e metragem de cada Unidade comercializado no mês e fluxo de recebimento contratado; (vii) evolução do fluxo de caixa dos Empreendimentos; (viii) proventos distribuídos pelas Fiduciantes às suas respectivas sócias (no mês e acumulado); (ix) saldo de caixa da Emissora no início e final do período. (23-04-2024; 21-06-2024; 23-10-2024; 21-11-2024; 23-12-2024) - Prazo final para envio das relatório gerencial no qual serão discriminadas as informações por cada Empreendimento, e no qual serão contempladas as seguintes informações e-ou documentos: (i) quantidade de instrumentos de compra e venda celebrados (no mês e acumulado); (ii) quantidade de distratos de instrumentos de compra e venda celebrados (no mês e acumulado); (iii) total de Unidades em estoque; (iv) discriminação dos montantes pagos no mês e dos montantes eventualmente inadimplidos; (v) informações sobre renegociações realizadas; (vi) valor de venda, líquido de prêmios e comissões, e metragem de cada Unidade comercializado no mês e fluxo de recebimento contratado; (vii) evolução do fluxo de caixa dos Empreendimentos; (viii) proventos distribuídos pelas Fiduciantes às suas respectivas sócias (no mês e acumulado); (ix) saldo de caixa da Emissora no início e final do período. (21-03-2024; 23-05-2024; 22-08-2024) - Prazo final para envio das balancetes trimestrais e balanço consolidado anual da Devedora. (16-11-2023; 16-05-2024; 15-08-2024; 14-11-2024) - Prazo final para envio de todos demonstrativos financeiros e contábeis da Devedora, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM. (01-04-2024) - Prazo final para envio do relatório de conciliação de créditos, periódicos contendo as informações relacionadas: (i) à conciliação dos pagamentos nas Contas Arrecadadoras; (ii) aos atrasos e parcelas a vencer de cada devedor, no caso de Unidades vendidas a prazo; (iii) às Unidades em estoque; (iv) às vendas ocorridas; (v) aos distratos; (vi) à renegociação de parcelas; e (vii) à renegociação de contratos. (01-04-2024; 30-04-2024; 31-05-2024; 31-10-2024; 02-12-2024; 31-12-2024)
Garantias: (I) Aval: Prestados pelos avalistas, sendo eles: GUILHERME CASSATELLA PAES GREGORI, ANA LUCIA CASSATELLA PAES, NESTOR GRANJA GREGORI; (II) Alienação Fiduciária de participações: Cede fiduciariamente: (I) 8.238.000 milhões de ações, 1.041.000 milhões de quotas, 120.065 e 6.278.000 de quotas de titularidade da PG3, PG8, da L.K.S.P.E, da PG5 respectivamente bem como todas as novas ações/quotas que forem constituídas no Capital Social e todos os valores pagos ou a pagar pelas fiduciantes; (III) Cessão Fiduciária: Cedem Fiduciariamente a Fiduciária dos Direitos Creditórios dos Empreendimentos descrito

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

nos anexos I a IV, (ii) a Fiduciante 1, 5, 6 e 7 cedem fiduciariamente à totalidade dos seus direitos creditórios futuros;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 188
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 28/07/2028	
Taxa de Juros: 103% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 195
Volume na Data de Emissão: R$ 17.610.000,00	**Quantidade de ativos:** 17610
Data de Vencimento: 19/10/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena 10 mil quotas sociais de titularidade das Fiduciante, que representam 100% das quotas sociais, quaisquer novas quotas que sejam atribuídas a Fiduciante e o direito ao recebimento de distribuição de lucros atribuídos as quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o Galpão Epiroc matricula 1.992, registrado no Cartório de Imóveis de Vespasiano/MG; (iii) Aval; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Juros; e (vii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 650.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 650000

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Data de Vencimento: 14/08/2028
Taxa de Juros: IPCA + 6,22% a.a. na base 252.
Status: NAO COLOCADA
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Os Créditos Imobiliários Seniores que lastreiam os CRI Seniores contam com a Alienação Fiduciária de Cotas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 163
Volume na Data de Emissão: R$ 43.002.000,00	**Quantidade de ativos:** 43002
Data de Vencimento: 15/08/2028	
Taxa de Juros: CDI + 0,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: RAÍZEN S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 179
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000
Data de Vencimento: 14/08/2031	
Taxa de Juros: CDI + 3,18% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Contrato de Cessão Fiduciária	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 206
Volume na Data de Emissão: R$ 117.215.000,00	**Quantidade de ativos:** 117215

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Data de Vencimento: 19/08/2041
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio de relatório de destinação de recursos, nos termos do Anexo IV Termo de Emissão de Notas Comerciais, descrevendo os valores destinados ao Empreendimento Alvo, acompanhado de cópia dos respectivos termos de quitação, extratos comprovando as transações bancárias, contratos e as notas fiscais em seus formatos ?XML?, comprovantes dos pagamentos, os Relatórios de Medição e-ou demonstrativos contábeis e instrumentos societários que demonstrem a correta destinação dos recursos do Empreendimento Alvo. (31-01-2025; 31-07-2024) - Prazo final para verificação do Fundo de Reserva pela Securitizadora. (24-10-2024; 24-12-2024; 25-11-2024; 24-02-2025; 24-09-2024) - Prazo final para envio do relatório de medição mensal do avanço das obras do Empreendimento Alvo. (10-02-2025; 10-01-2025; 10-05-2024; 10-12-2024; 10-06-2024; 10-09-2024; 10-10-2024; 12-08-2024; 11-11-2024; 10-03-2025; 10-07-2024) - Prazo final para verificação dos recursos decorrentes do Fluxo Mínimo Mensal, que serão depositados na Conta Vinculada e, posteriormente, transferidos para a Conta do Patrimônio Separado. (10-09-2024; 11-11-2024; 10-10-2024; 12-08-2024; 10-06-2024; 10-05-2024; 10-12-2024; 10-04-2024) - Prazo final para verificação do Fundo de Despesas pela Securitizadora. (30-09-2024; 31-12-2024; 31-10-2024; 02-09-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das demonstrações financeiras contábeis auditadas da Devedora relativas ao exercício social findo, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes; (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu contrato social, atestando que: (i) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão; (ii) não ocorreram quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora nos termos do Termo de Emissão; (iii) não foram praticados atos em desacordo com o seu contrato social; e (iv) os Seguros foram devidamente mantidos; e (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Devedora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Devedora, sendo que essa obrigação não será aplicável a comunicações (i) que não tenham implicação direta relevante sobre as Notas Comerciais; ou (ii) nas quais haja dever de sigilo por parte da Devedora. (01-04-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente, em garantia do fiel pagamento, a fração ideal correspondente a 53,53% do imóvel de matrícula 135.772, registrado no 2º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (a) todos e quaisquer recursos depositados e/ou que venham a ser depositados em conta corrente, a ser indicada no Contrato de Cessão Fiduciária, de titularidade da SKM, aberta junto à Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.,

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

(b) os Direitos Creditórios descritos no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como quaisquer direitos creditórios decorrentes da exploração das áreas do Imóvel Garantia; e (c) os créditos oriundos de eventual sobejo da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel. (iii) Fundo de Despesas: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Despesas; (iv) Fundo de PMT: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de PMT, no montante equivalente a 6 PMT's; (v) Fundo de Reserva: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Reserva. (vi) Fundo de Obras. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Obras.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 173
Volume na Data de Emissão: R$ 95.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 95000
Data de Vencimento: 15/09/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Envio de relatório(s) referente(s) ao período do mês imediatamente anterior, indicando (a) o avanço do cronograma físico-financeiro das obras das Centrais, individualmente, contemplando todos os detalhes de progresso das obras da respectiva Central, com base no cronograma indicativo constante no Anexo IX do Contrato de Cessão e-ou nas projeções atualizadas de realização de obras e datas estimadas para a sua respectiva conclusão; e (b) o volume total acumulado de geração de Energia conectada na rede de distribuidoras de energia elétrica, por todas as Centrais, em conjunto, no período dos 6 (seis) meses imediatamente anteriores ao mês de envio do relatório. (15-12-2023; 15-04-2024; 15-05-2024; 17-06-2024; 15-08-2024; 16-09-2024; 15-10-2024; 18-11-2024; 16-12-2024) - Envio do relatório mensal, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI, contendo informações relativas ao mês anterior. (01-04-2024; 02-05-2024; 30-10-2024; 02-12-2024) - Envio de cópia das demonstrações financeiras do último exercício encerrado da Fiduciante, conforme definida na Alienação Fiduciária de Ações. (01-04-2024) - Envio de declaração anual da Cedente dos Créditos Imobiliários à Cessionária e ao Agente Fiduciário, no prazo até 90 (noventa) dias contado da data do término de cada exercício social, atestando o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, a manutenção das declarações prestadas quando da celebração deste Contrato de Cessão e a não ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória e-ou Evento de Multa Indenizatória, ficando a exclusivo critério da	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Cessionária e-ou do Agente Fiduciário solicitar documentos e-ou certidões para comprovar o quanto disposto na referida declaração, conforme modelo constante do Anexo IV ao referido Contrato. (01-04-2024) - Envio de cópia do balanços patrimoniais e demonstrações do resultado do exercício da Cedente [e da Devedora], referentes ao período de 12 meses imediatamente anterior, auditados e-ou revisados por auditores independentes, sendo certo que o primeiro envio será devido à partir do encerramento do exercício findo em 13/12/2023 em diante. (01-04-2024) - Envio de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (2) a não ocorrência de qualquer de Evento de Recompra e-ou Evento de Multa Indenizatória e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores. (01-04-2024) - Envio da comprovação de inclusão, nos boletos e-ou faturas, do texto descrito na Cláusula 3.4.1 do Contrato de Cessão Fiduciária. (15-04-2024; 15-05-2024; 17-06-2024; 15-07-2024; 15-08-2024; 16-09-2024; 15-10-2024; 18-11-2024; 16-12-2024) - Envio de cópia das demonstrações financeiras do último exercício encerrado da Fiadora, para fins de verificação da suficiência da fiança prestada. (01-04-2024) - Envio de (a) cópia digital das demonstrações financeiras da Platão Capital S.A. referentes ao exercício social de 2024, auditadas por qualquer dos auditores independentes listados no documento da operação; e (b) memórias de cálculo do Índice de Cobertura e do Índice de Pagamento Mútuos Fiadora elaboradas pela Cedente, acompanhada do parecer do Auditor Independente Autorizado validando os cálculos do Índice de Cobertura e do Índice de Pagamento Mútuos Fiadora elaborados pela Cedente, cujas verificações e apurações se darão na forma da Cláusula 7.1., alínea (xix). (01-04-2024) - Envio, ao Agente Fiduciário, do resultado da apuração do QMM, do Montante Retenção Imobiliário, do Fluxo Mensal Direitos Creditórios e do Fluxo Mínimo de Recebíveis. (02-12-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações, outorgada pelos Acionistas, na qualidade de acionistas da Cedente, da totalidade das ações representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Cedente; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de todos os equipamentos, presentes e futuros, titulados ou que venham a serem titulados pela Cedente, relacionados a todas as Centrais implementadas ou a serem implementadas nos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Vinculada, provenientes da comercialização de energia elétrica no âmbito de suas atividades, devidos pelos clientes dos Associados, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície, a ser outorgada pela Cedente, da totalidade dos respectivos direitos de superfície sobre todos os Imóveis, nos termos das respectivas Escrituras de Direito de Superfície, a serem lavradas por tabelionato de notas competente; e (v) Fiança prestada por PLATÃO CAPITAL S.A.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 219
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 17/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval constituído pelos avalistas PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e VALTER PATRIANI,; (ii) Alienação Fiduciária de totalidade das Quotas da Devedora; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, sob condição suspensiva da celebração do plano empresário a ser contratado com o Banco Itaú, a ser celebrado com a finalidade de obter recursos para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário; (iv) Hipoteca em segundo grau do Imóvel que compõe o Empreendimento Imobiliário; Os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores realizada em 14 de agosto de 2024, deliberaram pela aprovação da o compartilhamento das Garantias da presente Emissão de CRI com os Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 71ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização e os Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 6 Séries, da 228ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 210
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - Camino Alto Boa Vista; e (vii) Seguros, sendo eles Seguros de Riscos de Engenharia e Seguros de Responsabilidade Civil.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 113
Volume na Data de Emissão: R$ 64.757.000,00	**Quantidade de ativos:** 64757
Data de Vencimento: 17/09/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas sobre a totalidade das cotas do PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, outorgada pelo fundo Pedra Dourada FIM; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel outorgada pela PEDRA DOURADA INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA. (iii) Fiança prestada pelos Fiadores, CARLOS FILIPE BORGES DE MATTOS CID, TRÍSSIA GUILHERMINO QUEIROZ CID, CÉSAR AUGUSTO BORGES DE MATTOS CID e ERIKA NEDER MACHADO CID.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 222
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 25/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos com os respectivos documentos comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Laudo de Avaliação dos Imóvel alienado; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Emitente relativas ao último exercício social (2024), acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor, acompanhada da memória de cálculo elaborada pela Emitente contendo todas as rubricas necessárias à verificação dos Índices Financeiros; - Declaração assinada pelos representantes legais da Emitente, na forma do seu estatuto social,	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

atestando: (A) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão; e (B) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente perante a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Das matrículas 7.827 e 8.559 registradas no Ofício do Registro de Imóveis de Itapiranga, tendo como titular do imóvel Laticínios São João Ltda.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 228
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 26/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ENCERRADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios titulados pela Fiduciante, presentes e futuros, oriundos da totalidade dos contratos de locação e/ou exploração do Imóvel, conforme definido no respectivo instrumento; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 92.937, registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 212
Volume na Data de Emissão: R$ 17.211.000,00	**Quantidade de ativos:** 17211
Data de Vencimento: 26/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do relatório de monitoramento, contendo (a) todas as informações gerenciais sobre o comportamento dos Recebíveis, (b) a verificação do Índice de Cobertura, da Razão Mínima de Garantia, do Índice de Cobertura Posterior e dos Recebíveis Elegíveis, e o controle de classificação dos Recebíveis cedidos fiduciariamente como	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

garantia, que deverão necessariamente contemplar os resultados da prestação de serviços de todos os itens acima, sempre nos moldes e forma requeridos pela Securitizadora de tempos em tempos. (06-09-2024; 06-11-2024; 06-08-2024; 06-12-2024; 06-05-2024; 07-10-2024) - Prazo final para envio de cópia das Informações Trimestrais (ITRs) da Devedora, incluindo memória de cálculo demonstrando o cumprimento do Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento de referido Índice Financeiro pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários. (14-11-2024; 15-08-2024; 16-05-2024) - Prazo final para verificação de atendimento da Razão Mínima de Garantia. (16-12-2024) - Prazo final para envio de declaração assinada por um representante legal da Devedora, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; e (b) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. (01-04-2024) - Prazo final para envio do relatório de medição, comprovando a evolução das obras no montante anteriormente liberado pela Securitizadora e a previsão de gastos para o mês subsequente ao mês da medição. (30-09-2024; 30-04-2024; 30-08-2024; 01-07-2024; 02-12-2024; 30-12-2024; 30-10-2024; 31-05-2024; 01-04-2024) - Prazo final para envio de cópia das demonstrações financeiras completas do Fiador Pessoa Jurídica 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. (01-04-2024) - Prazo final para comprovação da Destinação Futura Primeira Série e Destinação Futura Segunda Série, por meio de envio de relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida na Cláusula 6.1, nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicados no respectivo período findo em fevereiro e agosto, juntamente com os respectivos Documentos Comprobatórios e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da das Debêntures. (30-09-2024; 01-04-2024) - Prazo final para envio de cópia das 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. (01-04-2024)
Garantias: Garantias: (i) Fiança, prestada por CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA e CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, foram cedidos a totalidade dos Recebíveis, conforme identificados no Anexo I Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - dos imóveis registrados sob as matrículas 371.945, 371.946, 371.947, 371.948, 371.949, 371.950, 371.951, 371.952, 371.953, 371.954, 371.955, 371.956, 371.957, 371.958, 371.959, 371.960, 371.961, 371.962, 371.963, 371.964, 371.965, 371.966,

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

371.967, 371.968, 371.969, 371.970, 371.971, 371.972, 371.973, 371.974, 371.975, 371.976, 371.977, 371.978, 371.979, 371.980, 371.981, 371.982, 371.983, 371.984, 371.985, 371.986, 371.987, 371.988, 371.989, 371.990, 371.991, 371.992, 371.993, 371.995, 371.996, 371.997, 371.998, 371.999, 372.000, 372.001, 372.003, 372.004, 372.005, 372.006, 372.007, 372.008, 372.009, 372.010, 372.011, 372.012, 372.014, 372.015, 372.016, 372.017, 372.018, 372.019, 372.020, 372.022, 372.023, 372.024, 372.025, 372.026, 372.027, 372.028, 372.030, 372.032, 372.033, 372.034, 372.035, 372.036, 372.037, 372.038, 372.040, 372.041, 372.042, 372.044, 372.045, 372.048, 372.050, 372.052, 372.053, 372.054, 372.056, 372.057, 372.058, 372.059, 372.060, 372.061, 372.062, 372.063, 372.064, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 217
Volume na Data de Emissão: R$ 72.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 72000
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por RUY GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ e LUIZ FELIPE GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, com matrículas nº 163.873, 163.874, 163.875, 163.876, 163.877, 163.878 registrados no 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal; (iii) a Cessão Fiduciária Lotus Prime, constituída pela Lotus Prime, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, quais sejam, (a) Recebíveis União Europeia; (b) indenizações de seguros contratados pela Lotus Prime, no âmbito das Apólices de Seguro, que eventualmente sobejem após a recomposição do dano causado pelo sinistro e sejam transferidas à Lotus Prime após a sua alocação dos termos da Apólice de Seguro; (c) direitos sobre Conta Vinculada Lotus Prime; e (d) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada Lotus Prime, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária Lotus Prime prestada em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas; (iv) Cessão Fiduciária Glass e Vert, constituída pela 212 Empreendimentos e 116 Empreendimentos, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente SPEs, quais sejam, (a) Recursos Cash Sweep; (b) os direitos sobre Conta Vinculada 212 e sobre a Conta Vinculada 116; e (c) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada 212 e na Conta	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Vinculada 116, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária SPEs. a ser constituída, em favor da Securitizadora.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 211
Volume na Data de Emissão: R$ 20.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 20500
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Alvo): Matrícula 20.735 registrada no Cartório de Registro Imóveis e Anexos da Comarca de Itau/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (São José) (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: da Sociedade Residencial Ilhas do Mediterrâneo Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; (v) Cessões Fiduciária: domínio resolúvel e a posse indireta dos Recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização das Unidades; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 170
Volume na Data de Emissão: R$ 22.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 22800
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Vale ressaltar que em 17 de abril de 2025, a Emissora publicou Fato Relevante abordando quatro descumprimentos pela Devedora, logo, a Emissora adotará todas as medidas necessárias aos Investidores para assegurar os direitos dos mesmos. Adicionalmente, o mesmo Fato Relevante está disponível no site deste Agente Fiduciário para consulta. Pendências não pecuniárias: - Envio de relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se refira, devendo (a) ser disponibilizado na CVM, por meio de	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60; e (b) ser encaminhado ao Agente Fiduciário. (30-10-2024; 30-12-2024)
Garantias: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária: Referente aos Direitos Creditórios Compromissados e Existentes dos Contratos de Venda e Compra das Unidades; (iii) A Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente a matrícula 129.741 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis em Minas Gerais; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas: Referente a Sociedade Birigui Home Office Construtora e Incorporadora SPE Ltda.; (v) Os Fundos;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 230
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 20/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9,3% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente aos Imóveis listado no Anexo - Identificação dos Imóveis em Garantia; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Referente a 100% da Participação nas Sociedades; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Referente ao saldo dos Contratos de Direitos Creditórios listado no Anexo - Lista de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 233
Volume na Data de Emissão: R$ 15.620.000,00	**Quantidade de ativos:** 15620
Data de Vencimento: 23/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício de 2024; - Verificação do cumprimento da Razão de Garantia; - Demonstrações financeiras dos Garantidores referente ao exercício de 2024; - Relatório de Monitoramento referente aos meses do	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

ano de 2024; - Balanço patrimonial da Sociedade referente ao exercício de 2024 e o seu respectivo contrato social atualizado. - Destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho de 2024 e dezembro de 2024.
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente as matriculas descritas no anexo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo elas: 3.168, 27.004, 61.465, 75.265, 82.842, 88.468 e 92.694; (iii) Alienação Fiduciária de Participações Referente a 100% (cem por cento) das quotas do capital social da MTR-14 Administração de Bens SPE Ltda; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: referente ao saldo dos Contratos de Direitos Creditórios listados no Anexo - Lista de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 247
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 08/11/2038	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras contábeis auditadas relativas ao exercício social findo (2024(, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes; - Declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; - Índices Financeiros referente ao exercício de 2024; - Demonstrações financeiras da Fiadora referente ao exercício de 2024; - Relatório de acompanhamento do Projeto de Construção de Linha de Transmissão, incluindo os valores faturados e a receber e o saldo do contrato; - Boletins de medição relacionados ao Contrato de Construção de Linhas de Transmissão.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Referente ao Contrato de Construção de Linhas de Transmissão; (ii) a Fiança; (iii) o Fundo de Despesas; e (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Série: 1	**Emissão:** 278
Volume na Data de Emissão: R$ 89.545.000,00	**Quantidade de ativos:** 89545
Data de Vencimento: 15/01/2044	
Taxa de Juros: IPCA + 5,45% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 249
Volume na Data de Emissão: R$ 106.771.000,00	**Quantidade de ativos:** 106771
Data de Vencimento: 15/12/2030	
Taxa de Juros: CDI + 0,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Rating referente ao 3º e 4º trimestres. - Demonstrações Financeiras Auditadas referente ao exercício de 2024;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 239
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestres encerrados em junho de 2024 e dezembro de 2024; - Demonstrações financeiras consolidadas referentes ao último exercício social da Devedora e da Lote 5. - Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Créditos registrado no RTD SP; - Matrícula dos imóveis com a averbação da alienação fiduciária;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Tenerife 104: Referente a matrícula nº 248.066, registrada no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Tenerife 106: Referente a matrícula nº 240.189 registrada no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (iv) Alienação Fiduciária de	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Participação; (v) Cessão Fiduciária: referente ao saldo devedor dos Contratos de Venda e Compra vigentes na data de assinatura que dão origem aos Direitos Creditórios; (vi) Fundos de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 244
Volume na Data de Emissão: R$ 37.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 37000
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório de Monitoramento dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Declaração assinada pelo representante legal da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (ii.a) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii.b) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: saldo devedor dos Recebíveis listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Participações: Referente a Participação na Sociedade/Devedora pela PHV; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas; e (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 248
Volume na Data de Emissão: R$ 41.263.000,00	**Quantidade de ativos:** 41263
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: (i) Aval; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente a matrícula nº 1.454 no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Mundo Novo, comarca de Nova Crixás.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 22.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 22300
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024 - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres;	
Garantias: (i) O Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras; e (viii) o Endosso do Seguro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 260
Volume na Data de Emissão: R$ 24.367.958,00	**Quantidade de ativos:** 24367958
Data de Vencimento: 15/01/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas com a averbação das alienações fiduciárias; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Tecnisa ou de seus balancetes anuais referente ao ano de 2024; - Declaração da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes na Escritura e inocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, na forma do modelo constante do Anexo III a Escritura de Emissão de Notas Comerciais; e - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis auditados da Emissora.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 213
Volume na Data de Emissão: R$ 19.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 19750
Data de Vencimento: 15/04/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas; (ii) Alienações Fiduciárias de Equipamentos; (iii) Cessões Fiduciárias de Recebíveis e Contas Vinculadas; e (iv) Aval.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 20.275.000,00	**Quantidade de ativos:** 20275
Data de Vencimento: 20/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato social da Cedente atualizado. - Relatório gerencial acerca dos Instrumentos de Venda e Compra de Lote, em formato Excel, com base no Período de Apuração imediatamente anterior, nos termos acordados com a Emissora, contendo no mínimo as seguintes informações, identificadas por cada Lote: (i) valores pagos, incluindo eventuais penalidades por atraso, por cada Adquirente no mês de referência; (ii) valores inadimplidos por cada Adquirente no mês de referência e nos meses anteriores; (iii) valores renegociados; (iv) valores pagos a título de Prêmio a serem devolvidos às Cedentes; (v) valores pagos a título de Comissão de Venda a serem devolvidos às Cedentes ou terceiros por elas indicados; (vi) valores a serem devolvidos aos Adquirentes em caso de distrato, caso aplicável referente aos meses de Novembro e Dezembro de 2024.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 185
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 14/12/2038	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Taxa de Juros: IPCA + 8,3% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Referente as Quotas da Sociedade SPE TLMC 23 Ltda; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reservas; e (v) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 264
Volume na Data de Emissão: R$ 170.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 170500
Data de Vencimento: 15/12/2038	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis da Emissora, auditados ou não, assim como todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 267
Volume na Data de Emissão: R$ 157.747.500,00	**Quantidade de ativos:** 157747500
Data de Vencimento: 15/09/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10,07% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma: decorrente de cada Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma será, no futuro previsto no Anexo VIII do Termo de Securitização; e (ii) Seguros previstos nos Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 256
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 21/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como do seu 1° aditamento, acompanhado das respectivas matriculas contendo a averbação da garantia.	
Garantias: (i) Aval prestado pelo Sr. ATSUSHI YOSHII e pelo Sr. LEONARDO MAKOTO YOSHII; e (ii) a Alienação Fiduciária dos Imóveis localizados na Comarca de Londrina, Estado do Paraná, devidamente registrados no Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Londrina, sob as matrículas nº 69.109, 23427, 128.569, 49766, 49767 e 49768 ("Imóveis Londrina"); localizado na Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, devidamente registrado no 3º Registro de Imóveis de Campinas, sob a matrícula nº 270.956 ("Imóvel Campinas"); e localizado na Comarca de Maringá, Estado do Paraná, devidamente registrado no 2º Registro de Imóveis de Maringá ("Imóvel Maringá").	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 242
Volume na Data de Emissão: R$ 91.459.000,00	**Quantidade de ativos:** 91459
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus documentos comprobatórios referentes aos semestres encerrados em dezembro de 2023. junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de rating do ano de 2024; - Cópia de suas demonstrações financeiras completas e auditadas do exercício social anterior; declaração de representante legal com poderes comprovados atestando o cumprimento da Escritura de Emissão de Debêntures e relatório contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento do Índice Financeiro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Série: 1	**Emissão:** 120
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Aval: LUIZ HENRIQUE DE ALMEIDA PENHA, VARNEI PENHA e LL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/S LTDA; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas: integralidade das Cotas de emissão das SPEs de titularidade da Fiduciante -PENHA & CAMANDUCAIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO DE LOTEAMENTO SPE LTDA, PENHA E OLIVEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO DE LOTEAMENTO SPE LTDA, ALPES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - SPE LTDA, PENHA & VINTEM INCORPORADORA SPE LTDA, PENHA & PALMEIRA LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e NOVA ERA INCORPORADORA SPE LTDA; e (iv) a Cessão Fiduciária: decorrentes da comercialização dos Imóveis e todos e quaisquer direitos creditórios, presentes ou futuros, principais e acessórios, emergentes da Conta Centralizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 274
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 21/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de monitoramento referente ao meses de abril, maio, junho, julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório de destinação de recursos referente ao semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Verificação da razão mínima de garantia apurada trimestralmente; - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado da Devedora e dos Garantidores; e - Verificação do índice de cobertura. - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Averbação da Alienação Fiduciária de Participações no Contrato Social das Sociedade; e - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de São Paulo.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e da Conta Vinculada; e (v) Fundo(s).

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 276
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 26/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: Ideale Morato Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º 35.284.471/0001-53 e Murilo Marchesini Esteves De Oliveira; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - a (iii) Alienação Fiduciária de Participações - a Fiduciante a aliena fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações da Vista Caieiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.207.657/0001-08, inscrita no , 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 - a(s) Fiduciante(s), neste ato, cede(m) e transfere(m) fiduciariamente 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. Todo e qualquer valor oriundo dos Direitos Creditórios que esteja, a qualquer tempo, até a quitação das Obrigações Garantidas, depositado na Conta Arrecadadora (Caieiras) e/ou na Conta Centralizadora integrará o objeto da presente Garantia; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 279
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000000
Data de Vencimento: 19/05/2027	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Taxa de Juros: IPCA + 9,6% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 265
Volume na Data de Emissão: R$ 86.630.000,00	**Quantidade de ativos:** 86630
Data de Vencimento: 10/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8978% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 269
Volume na Data de Emissão: R$ 36.605.000,00	**Quantidade de ativos:** 36605
Data de Vencimento: 18/02/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Cessão Fiduciária no cartórios de registro de títulos e documentos das comarcas de São Paulo/SP e Sorriso/MT; - Celebração do Contrato de Alienação	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Fiduciária de Equipamentos; - Instrumento de Alteração Contratual da Fiduciante constando a Alienação Fiduciária de Quotas.
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel descrito na matrícula n° 332 do 1º Ofício de Vera/MT.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos oriundos do ?Contrato de Locação de Equipamentos de Central Geradora?, celebrado entre a Fiduciante e a Locatária, conforme identificado no Anexo III, (b) todos e quaisquer recursos, direito e crédito, atuais e futuros, principais e acessórios, do Fiduciante, decorrentes dos Direitos Creditórios, depositados e/ou existentes na Conta Escrow; (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos - a ser constituída uma vez adquirida a totalidade dos Equipamentos outorgará a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) Alienação Fiduciária de Propriedade Superficiária - sobre a Propriedade Superficiária descrita e caracterizada conforme constante no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária Sobre a Propriedade Superficiária; (v) Alienação Fiduciária de Quotas - 47% das Quotas da CELESTE ENERGIA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 51.866.707/0001-16; (vi) Fiança - prestada pelo Fiador SERGIO LEANDRO SCHEVINSKI; (vii) Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente - a ser constituída sobre o o imóvel objeto da matrícula nº 287 do 1º Ofício de Vera/MT; (viii) Fundo de Reserva; e (ix) Fundo de Juros.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 291
Volume na Data de Emissão: R$ 65.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 65000
Data de Vencimento: 20/03/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - índice Financeiro; - Organograma do grupo societário da Emissora deverá conter: os controladores, as controladas, o controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de São Paulo.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: ÁRBORE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ n° 22.332.408/0001-01, CÉSAR FERREIRA DA SILVEIRA e KARINA ROENICK FREITAS; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: os direitos creditórios pró soluto de titularidade das Fiduciantes, livres e desonerados na presente data, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente das unidades que integram os Empreendimentos Garantia, no âmbito dos contratos de compra e	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

venda celebrados entre as Fiduciantes e respectivos adquirentes descritos no Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária, o que inclui, mas não se limita, a parte do preço de aquisição não financiada pela Caixa Econômica Federal e aos respectivos reajustes de valores, encargos moratórios e sanções devidos nos termos do contrato, inclusive eventuais adiantamentos realizados, ou ainda demais pagamentos que as Fiduciantes venham a receber em decorrência dos direitos creditórios imobiliários pró soluto decorrentes da comercialização das unidades,, pagos a prazo diretamente às respectivas Fiduciantes.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 273
Volume na Data de Emissão: R$ 68.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 68000
Data de Vencimento: 31/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no cartório de títulos e documentos de São Paulo; - Relatório de Destinação de Recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e em dezembro de 2024.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: (a) HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A., nscrita no CNPJ sob o n.º 47.062.179/0001-75, e (b) HM PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 22.989.390/0001-07; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel descrito na matrícula 158.292 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas/SP, bem como das futuras Unidades listadas no Anexo "Unidades", com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao(s) Imóvel(is) Garantia e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da HM 58 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 37.305.913/0001-26; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios (Direitos Creditórios Compromissados e Direitos Creditórios Existentes), títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Despesas.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 303
Volume na Data de Emissão: R$ 99.974.000,00	**Quantidade de ativos:** 99974
Data de Vencimento: 17/04/2034	
Taxa de Juros: CDI + 2,19% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelos Avalistas: (a) PAULA CRISTINA ARMANI, (b) FERNANDO PASSOS, (c) MUNDIAL LOGÍSTICA INTEGRADA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.075.152/0001-77, (d) MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.134.486/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios decorrentes do Contrato Aché, incluindo os direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, inclusive seus aditamentos, multas, acréscimos, garantias ou direitos; (b) dos os direitos de titularidade da Cedente, atuais ou futuros, sobre a Conta Vinculada - Mundial; (iii) Cessão Fiduciária BTS - foram cedidos os de recebíveis de titularidade da SPE Botinha e oriundos do ?Contrato de Locação de Imóvel Construído sob Medida; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel Imóvel Botinha, bem como todas as construções, benfeitorias, acessões e acessórios que nele se encontram, ainda que não averbados em sua matrícula n° 89.533 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 288
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,9921% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Resultado da agenda mínima da Cessão Fiduciária referente aos meses de Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro de 2024; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Cálculo do índice financeiro.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista TÂNIA BULHÕES HOLDING S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 50.739.712/0001-03; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) detidos pela Cedente, observados os limites da Agenda Mínima da Cessão Fiduciária, originados dos Empreendimentos, (b) todos os direitos de titularidade da Cedente, atuais ou futuros, sobre a conta Corrente Vinculada, onde serão depositados os Recebíveis de Cartão, incluindo os Investimentos Permitidos.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 305
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 11/04/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração assinado pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas do Fundo: foram alienados 261.260,37052960 cotas do Fundo INSTANT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ n° 42.031.201/0001-04; (ii) (Fundo de Reserva, e (iii) o Fundo de Despesas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 287
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária;	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista Dancar Administração de Bens LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 15.709.780/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 317
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 10/04/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras contábeis relativa ao exercício social de 2024; - Cópias das demonstrações financeiras da Fiadora relativa ao exercício social de 2024; e - Apuração dos Créditos Cedidos Fiduciariamente arrecadados na Conta Escrow, referentes ao contrato objeto da Cessão Fiduciária.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora KRASIS PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.425.560/0001-04; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - goram cedidos (i) dos Direitos Creditórios, compreendendo, mas não se limitando ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetivamente sejam devidos e exigíveis e pendentes de pagamento pela Engie à Fiduciante, incluindo o direito a receber todas as indenizações em eventual rescisão do Contrato de Construção de Linha de Transmissão; e (ii) de todos e quaisquer recursos recebidos, mantidos e/ou depositados nas Conta Escrow, com a finalidade de arrecadação dos direitos creditórios acima mencionados, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 229
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 24/05/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,55% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis objetos das matrículas (a) n° 434.742 do 9º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ, (b) n° 34.674 e 15.492 do do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) 100% das quotas do Capital social da IGEL ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 15.474.458/0001-50, (b) 100% das quotas do Capital social da SENNA SELF STORAGE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LIMITADA., inscrita no CNPJ n° 24.634.728/0001-33; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidas a totalidade dos (a) Recebíveis Cartão, (b) Recebíveis Boletos, (c) Recebíveis Locação, (d) Recebíveis Aplicações Financeiras, (e) Recebíveis Aplicações Financeiras, (f) Recebíveis Contas Vinculadas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 282
Volume na Data de Emissão: R$ 27.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 27500
Data de Vencimento: 19/05/2032	
Taxa de Juros: INCC + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas dos imóveis com a averbação da alienação fiduciária.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ n° 26.462.693/0001-28; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas da LAVVI CHICAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.846.607/0001-50; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n°s 56.293, 119.752, 92.721, 104.112, 70.844, 139.407, 46.988, 81.901, 101.808, 46.258, 93.522, 36.077, 101.749, 83.710, 97.202, 97.203, 120.883, todas do 1º RGI de São Paulo/SP. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - será constituída após a obtenção do registro da incorporação do Empreendimento Alvo e seleção das Unidades Autônomas Alvo, por meio do Contrato CF de Recebíveis; (v) Fundo de Despesas;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 326

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120000
Data de Vencimento: 22/02/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do laudo de avaliação do imóvel alienação; - Matrícula com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de obras dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório semestral de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de São Paulo;	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a totalidade dos contratos de locação e/ou exploração do Imóvel, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos respectivos instrumentos relacionados ao Imóvel. Os Direitos Creditórios serão descritos e caracterizados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - prometeu ceder a a totalidade dos futuros instrumentos de locação e/ou exploração comercial dos Imóvel, bem como os direitos creditórios decorrentes da renovação dos instrumentos descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, que deram origem aos Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula n° 92.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP; (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 304
Volume na Data de Emissão: R$ 9.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 9400
Data de Vencimento: 31/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços, conforme o caso, do último exercício encerrado da Persa Empreendimentos Imobiliários 04 SPE LTDA, bem como cópia do contrato social atualizado. - Relatório de Monitoramento dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos documentos referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Apólice de Seguro;	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 300
Volume na Data de Emissão: R$ 19.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 19750
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 10,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho de 2024 e dezembro de 2024; - Cópia de declaração de imposto de renda dos Garantidores, relativa ao respectivo exercício encerrado; - Razão de Garantias referentes aos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) FRANÇA PRIME CONSULTORIA EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 52.368.589/0001-89, (b) FRANÇA PRIME HOLDING PATRIMONIAL LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 33.364.002/0001-19, (c) FRANÇA PRIME NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 21.392.043/0001-30, (d) FMI PRIME NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 23.276.507/0001-78, (e) EDUARDO BARDUCHI, (f) MICHELLE MARIANO LA SALVIA BARDUCHI, (g) JOÃO CARLOS OLIVEIRA FRANÇA, (h) ANA PAULA ANDRADE FRANÇA, (j) EDSON OLIVEIRA FRANÇA JUNIOR, (k) GREICE SUZIANE FREIRE DE CARVALHO FRANÇA, (l) ALMIR BISPO DOS SANTOS, (m) LINDEMBERG DE OLIVEIRA BERNARDO, (n) MURILO MARCHESINI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula n°17.031 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (iii) Alienação Fiduciária de Paritcipações - sobre 100% das quotas do capital social da Felicità Pompéia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 39.903.724/0001-80; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva; (ix) Fundo de Amortização.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Série: 1	**Emissão:** 321
Volume na Data de Emissão: R$ 500.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 500000
Data de Vencimento: 15/06/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6075% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 290
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote de Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI pode ser garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Lote, constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote (Alienação Fiduciária de Lote); (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 306
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 27/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária registrada no RTD de Belo Horizonte, Minas Gerais.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 324
Volume na Data de Emissão: R$ 74.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 74000
Data de Vencimento: 15/07/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD do Rio de Janeiro; e - Matrícula do Imóvel nº 192.808 com a averbação da Alienação Fiduciária;	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Ativo Alvo - sobre a propriedade fiduciária superveniente do Imóvel descrito na matrícula Matrícula 192.808 do Ofício de Registro de Imóveis de Sumaré/São Paulo. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do Fiduciante, decorrentes da exploração comercial do Ativo Alvo, a serem pagos pela atual locatária do Ativo Alvo, Grupo Fartura de Hortifrut S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.972.092/0001-22 (?Locatária Atual?) ou por potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos moratórios, juros e taxas, conforme previsto e/ou venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação celebrados e/ou que venham a ser celebrados entre o Fiduciante e os Locatários. (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 316
Volume na Data de Emissão: R$ 100.770.000,00	**Quantidade de ativos:** 100770
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de relatórios, preparados pela Emissora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento de tais Índices Financeiros; - Cópia autenticada da página dos Livros de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora; e - Cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre,	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 337
Volume na Data de Emissão: R$ 16.625.000,00	**Quantidade de ativos:** 16625000
Data de Vencimento: 17/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária dos imóveis localizados no Condomínio Cidade Matarazzo, na cidade e Estado de São Paulo, na Alameda Rio Claro, 190, Bela Vista, registradas sob as matrículas número 205.652, 205.673, 205.674, 205.675, 205.676, 205.666, 205.692, 205.705, 205.711, 205.716, 205.717, 205.724, 205.739 e 205.762 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 334
Volume na Data de Emissão: R$ 32.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 32000
Data de Vencimento: 25/09/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,45% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Coobrigação; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 262
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Data de Vencimento: 15/10/2027
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Declaração de Imposto de Renda de Leandro de Sá Pinheiro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 372
Volume na Data de Emissão: R$ 542.619.000,00	**Quantidade de ativos:** 542619
Data de Vencimento: 06/10/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Barueri/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo/SP; e - Livro de registro com a averbação da Alienação Fiduciária de Cotas e da Alienação Fiduciária de Ações.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos na matrículas nºs 1.257, 22.385 e 23.754 do Registro de Imóveis de Extrema/MG.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 357
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11
Data de Vencimento: 11/11/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 9,99% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de alienação fiduciária de quotas registrado no RTD de São Paulo; - Alteração Contratual da Sociedade (PEREDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

IMOBILIÁRIOS LTDA) arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo; - Matrículas dos imóveis com a averbação da alienação fiduciária;
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por Luiz Eduardo Pereda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Levon) - Alienação Fiduciária de Imóvel, registrada sob a matrícula nº 44.098 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária da totalidade das quotas de titularidade de Luiz Pereda e Pereda Par, representativas da totalidade do capital social da Levon Empreendimentos e Participações Ltda; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Corgie Assad) - Alienação Fiduciária de Imóvel a ser constituída.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 307
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 16/12/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de São Paulo; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; - Relatório de Destinação de Recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024.	
Garantias: Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária sobre (i) 5 (cinco) Unidades escolhidas a exclusivo critério da Idea 30, caso nenhuma ou apenas 1 (uma) das Unidades tenha sido objeto da Venda Unidades; ou (ii) a totalidade das Unidades que não tenham sido objeto da Venda Unidades, caso 2 (duas) ou mais Unidades tenha(m) sido objeto da Venda Unidades, por meio do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças (Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: 100.000 (cem mil) quotas da Idea 30, que representam a totalidade das quotas que compõe o capital social da Idea 30 detidas pelas Alienantes.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 153

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Volume na Data de Emissão: R$ 150.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 150800
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,06% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Verificar o índice de cobertura do Saldo Devedor Líquido dos CRI (31-12-2024) - Enviar para a emissora apuração do índice financeiro (29-05-2024; 30-08-2024; 29-11-2024) - Relatório mensal de gestão (28-03-2024; 30-10-2024)	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 2.185.615,39	**Quantidade de ativos:** 1000000
Data de Vencimento: 26/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Oceania, a Vista ao Mar Participações Ltda., e a Progetto Investimentos Imobiliários Ltda. sobre a totalidade das quotas de emissão da Leda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis do respectivo Lote, em garantia ao saldo devedor do respectivo CCV, sendo que referida garantia ainda não foi registrada na matrícula do referido Lote. Em razão da Cessão de Créditos contratada nos termos do Contrato de Cessão, a Emitente sub-rogar-se-á automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias estipuladas nos CCV, em especial a alienação fiduciária dos Lotes ali pactuada, observada a necessidade de averbação, conforme detalhado no Contrato de Cessão; (iii) Cessão Fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) que venham a existir no futuro em decorrência da comercialização dos Lotes Estoque, conforme listados no Contrato de Cessão Fiduciária, ou que vierem a integrar o estoque da Cedente; (iii) Fiança prestada pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera e pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior; (iv) Coobrigação pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (v) Aval prestado pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera, pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior e pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (vi) Fundo de Liquidez cujos recursos poderão ser	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias dos Adquirentes, das Sociedades e/ou dos Fiadores, em caso de inadimplemento; e (vii) Fundo de Despesas cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado. (viii) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Vista ao Mar e a Itaparica 2045 S.R.L. sobre a totalidade das quotas de emissão da Oceania.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 9.269.467,60	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 20/12/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Registro do Contrato de Cessão no RTD Votorantim/SP; - Laudo de avaliação de cada imóvel alienado em garantia; - Cópia dos contratos lastro e suas respectivas CCI, além das matrículas constando a averbação das CCI; - Relatório do Agente de Cálculo;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Apólices de Seguro DFI nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir a preservação da garantia de alienação fiduciária dos Créditos Imobiliários em caso de danos físicos do imóvel. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal Créditos Imobiliários vinculados; e (iii) Apólices de Seguro MIP nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra riscos de morte, invalidez	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

permanente total causada por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença (ILPD), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir o fluxo financeiro dos pagamentos dos Créditos Imobiliários em caso de morte ou invalidez permanente do Devedor. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal dos Créditos Imobiliários vinculados.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 21.500,00	**Quantidade de ativos:** 21500
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado pelo Sr. Carlos Luciano Martins Ribeiro, Sra. Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva e Sra. Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; e (II) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de sua titularidade seja matriz ou filiais decorrentes de: (a) a Agenda de Pagamentos, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (b) os Recebíveis de Cartões, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (c) as Unidades de Recebíveis; (d) as Unidades de Recebíveis Depositadas; (e) as Contas Vinculadas; e (f) os rendimentos provenientes dos Investimentos Permitidos nos termos do Contrato de Depositário;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 15/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,3459% a.a. na base 252. IPCA + 7,7459% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Relatório de Destinação de Recursos referentes aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024, dezembro de 2024; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrado nos cartórios competentes. - Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
Garantias: Fiança prestada pelo Hospital Care Caledonia S.A.; pelo Hospital São Lucas S.A. e pelo São Lucas Ribeirinia S.A.;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 13.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 13500
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD Curitiba; - Declaração do Imposto de Renda dos Fiadores pessoas físicas da operação.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Plaenge Participações S.A., pelo Sr. Alexandre Dores Fabian, Carlos Roberto da Silva Melquiades, Evaldo Florindo Medina Fabian, Ézaro Medina Fabian, Fernando Dores Fabian e Mário Koji Numara; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, presentes e futuros, oriundos de 19% (dezenove por cento) de cada Contrato de Venda e Compra relacionado às Unidades do Empreendimento. Esses direitos creditórios compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na proporção acima, e na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto no respectivo Contrato de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra (limitados à proporção acima), incluindo os respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra; (iii) Fundo de Despesas mantido na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente às Despesas da Operação; (iv) Fundo de Liquidez mantido na Conta do Patrimônio	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Separado, que conterá recursos necessários para fazer frente às obrigações de pagamento de Remuneração das Devedoras durante a Operação.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 17.433.902,00	**Quantidade de ativos:** 17433902
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão de Debêntures registrada no RTD SP; - Em assembleia realizada em 09/02/2024, a Emissora da operação passou a ser a Opea Securitizadora, com número da emissão 237.
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: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 366.230.000,00	**Quantidade de ativos:** 366230
Data de Vencimento: 15/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,4124% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de Rating referente ao 3º e 4º Trimestres de 2024; - Relatório de verificação acerca da aplicação do recursos referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Demonstrações financeiras da Devedora e da Fiadora devidamente auditadas; - Declaração dos representantes legais da Devedora e Fiadora atestando o cumprimento de todas as cláusulas dos documentos da operação;	
Garantias: (i) Fiança prestada por Mercadolivre.com Atividades de Internet Ltda; e (ii) Garantia Corporativa: Notas Comerciais serão garantidas por meio do Carta de Garantia Corporativa, celebrado entre a MercadoLibre Inc., a Emitente e a Titular da Nota Comercial (Mercado Envios Serviços de Logística LTDA.), regido pelas leis do Estado de Nova Iorque, Estado Unidos da América (Carta de Garantia Corporativa ou Garantia Corporativa e, em conjunto com a Fiança, as Garantias).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 75
Volume na Data de Emissão: R$ 57.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 57000
Data de Vencimento: 15/09/2028	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Taxa de Juros: IPCA + 6,8301% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) da Devedora (Cury) acompanhado dos relatórios dos auditores independentes referente ao 4º trimestre de 2024; - Verificação dos Índices Financeiros;
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 102
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 23/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da Renovação do Seguro Fiança (29-10-2024) Prazo final para o envio da Cópia do Contrato Social da Alienante das Quotas para fins de verificação da garantia (15-04-2024) - Prazo final para verificação da Razão de Garantia com no máximo de 80% do LTV. (05-03-2024; 05-04-2024; 06-05-2024; 05-06-2024; 05-08-2024; 05-09-2024; 07-10-2024; 05-11-2024) - Prazo final para o envio da Declaração trimestral da You Inc atestando que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação (11-06-2024; 11-09-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras completas da You Inc devidamente auditada (28-04-2023; 30-04-2024) - Prazo final para envio do Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (28-06-2024; 31-12-2024)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas: alienação fiduciária sobre a totalidade das Cotas, de titularidade da You Inc. sobre 100% do capital social da Sociedade Manzanillo Empreendimento Imobiliário LTDA.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, sob as matrículas que comporão o Empreendimento após a aquisição por meio da Destinação de Recursos; (iii) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas, após o Lançamento Comercial do Empreendimento sobre as matrículas desmembradas oriundas da Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (i) dos recebíveis futuros decorrentes da comercialização das Unidades ("Recebíveis"); (ii) do Sobejo; e (iii) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima; e (v) Seguro Fiança, emitida por Pottencial Seguradora S.A., com validade de 12 de dezembro de 2022 até as 24 horas do dia 12 de dezembro de 2023.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 33.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 33500
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6541% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Verificação dos Índices Financeiros referente ao ano de 2024.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: a ser constituída pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas: (i) dos Direitos Creditórios; (ii) dos direitos sobre a Conta Vinculada e sobre os saldos positivos da Conta Vinculada, na qual serão depositados os Direitos Creditórios; (iii) dos demais valores creditados ou depositados na Conta Vinculada, inclusive valores objeto de ordens de pagamento, investimentos ou eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores depositados na Conta Vinculada, assim como o produto do resgate ou da alienação de referidos investimentos, os quais passarão a integrar automaticamente a Cessão Fiduciária, independentemente de onde se encontrarem, mesmo que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) dos demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, recebidos na Conta Vinculada; e (v) dos bens, ativos ou qualquer outro tipo de investimento realizados com o emprego dos recursos mencionados nos itens (ii) a (iv), acima, inclusive rendimentos, direitos ou bens dele derivados ou neles referenciados.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 85
Volume na Data de Emissão: R$ 79.530.000,00	**Quantidade de ativos:** 79530
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8381% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras da Devedora devidamente auditadas referente aos exercícios de 2023 e 2024; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora (Dezembro de 2022 à Março de 2023; Março de 2023 à Junho de 2023; Junho de 2023 à Setembro de 2023; Setembro de 2023 à Dezembro de 2023; Março de 2024 à Junho de 2024; Setembro de 2024 à Junho de 2024); - Verificação dos Índices Financeiros Trimestrais da Devedora referente ao 1º, 2º e 4º Trimestres de 2024.
Garantias: Não foram constituídas garantias para os Créditos Imobiliários e, consequentemente, para os CRI.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 170.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 170000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Seguro: Prestado pela AVLA no valor máximo de R$ 14.202.285,19 para caso (a) o Fundo de Reserva fique, a qualquer momento, inferior ao Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; ou (b) não haja recursos suficientes para o pagamento da amortização dos CRI (?Sinistro?), o Seguro será acionado pela Emissora mediante envio de aviso de ocorrência de Sinistro, conforme modelo constante da Apólice de Seguro (?Aviso de Sinistro?) e a Seguradora deverá pagar, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, em até 25 (vinte e cinco) dias corridos do Aviso de Sinistro, conforme procedimento descrito na Cláusula 9.2.3 do Termo de Securitização, (1) quando for o Sinistro previsto na alínea (a) acima, a diferença entre (i) o saldo do Fundo de Reserva; e (ii) o Valor de Recomposição do Fundo de Reserva; e (2) quando for o Sinistro previsto na alínea (b) acima, o montante devido à título de amortização dos CRI, ambos até o Limite Máximo de Cobertura.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 71

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Volume na Data de Emissão: R$ 7.866.875,98	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 21/12/2034	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em junho de 2024 e dezembro de 2024;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 15/12/2032	
Taxa de Juros: 8,3467% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos com seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Laudo de avaliação dos imóveis alienados; - Demonstrações financeiras da Devedora; e - Declaração da Emissora atestando a validade da Escritura de Emissão de Debêntures e a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis: Em garantia aliena os seguinte imóveis: (i) Auto Shopping, matrícula de n° 127.563, registrado no 1° registro de imóveis de Guarulhos/SP (ii) Outlet Premium Grande São Paulo, matrícula de n° 3.859, registrado no cartório de Registro de imóveis da comarca de Itaquaquecetuba/SP, (iii) Imigrantes e (iv) Bandeirantes (II) Cessão Fiduciária de Direito Creditórios: (i) dos Direitos Creditórios Auto Shopping; (ii) dos Direitos Creditórios Grande São Paulo, (iii) dos Direitos Creditórios Imigrantes, Direitos Creditórios Bandeirantes e (iv) dos Direitos Creditórios Shopping Maia (III) Hipoteca: Será feito a hipoteca do Shopping Maia

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 3.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 3300
Data de Vencimento: 25/11/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 14,7176% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441 contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 22
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 15/02/2030	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade fiduciária dos Imóveis listados nos Anexos I e II dos	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Contratos de AFI; (II) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas e sem prejuízo das demais Garantias as Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, cedem e prometem ceder fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta das contas correntes nº 6898452-4 e 3692428-9, agência 0001: (i) os recursos mantidos e/ou depositados nas Contas Vinculadas, (ii) todos os direitos e prerrogativas das Fiduciantes relativos à titularidade da Conta Vinculada, (iii) os direitos creditórios relativos a todos os boletos e ordens de pagamento emitidas pelas Fiduciantes para pagamento nas Contas Vinculadas (III) Fundo de Despesa: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujo recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização (IV) Fundo de Reserva: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujos recursos deverão ser utilizados para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 134
Volume na Data de Emissão: R$ 27.548.534,46	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 05/07/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva; (II) Fundo de despesa; e (II) Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 142
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 11,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 122
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 11,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 154
Volume na Data de Emissão: R$ 142.100.000,00	**Quantidade de ativos:** 142400
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,06% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 8.878.000,00	**Quantidade de ativos:** 8878
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 21.300.721,03	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 12/07/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Prazo final para envio da Notificação aos Devedores dos créditos cedidos.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis, estipulada, nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Empréstimo. Em razão da cessão de Créditos Imobiliários, a Emissora sub-rogou-se automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias dos Contratos de Venda e Compra e Contratos de Empréstimo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 22 da Lei nº 10.931/2004, em especial a Alienação Fiduciária; e (II) Fundo de reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 151
Volume na Data de Emissão: R$ 5.027.000,00	**Quantidade de ativos:** 5027
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: 12,094% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Série: 2	**Emissão:** 157
Volume na Data de Emissão: R$ 17.423.000,00	**Quantidade de ativos:** 17423
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: 12,0094% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 177
Volume na Data de Emissão: R$ 21.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 21000
Data de Vencimento: 13/06/2028	
Taxa de Juros: 105% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 8.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 8500
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A.,Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

do imóvel de matrícula nº 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 181
Volume na Data de Emissão: R$ 5.370.000,00	**Quantidade de ativos:** 5370
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para disponibilização ao Agente Fiduciário de Relatório Semestral com os Documentos de Destinação. (01-07-2024; 31-12-2024) - Prazo final para entrega do Relatório de Medição pelo Agente de Medição à Securitizadora. (03-04-2024; 03-06-2024; 02-05-2024; 03-07-2024; 01-08-2024; 03-09-2024; 03-10-2024; 01-11-2024; 03-12-2024) - Prazo final para envio dos relatórios de gestão. (30-07-2024; 30-08-2024; 29-11-2024) - Prazo final para envio de cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado do Garantidor pessoa física. (02-05-2024) - Prazo final para envio de comprovação de que foram realizadas todas as notificações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária. (03-10-2023) - Prazo final para verificação do cumprimento da Razão da Garantia (05-09-2024; 07-10-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio de cópia atualizada e vigente da matrícula do Imóvel. (01-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras dos Garantidores pessoas jurídicas. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento. (08-04-2024; 07-05-2024; 07-06-2024; 08-07-2024; 07-08-2024; 09-09-2024; 07-10-2024; 07-11-2024; 09-12-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Devedora. (05-04-2024; 06-05-2024; 05-07-2024; 05-08-2024; 05-09-2024; 07-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras anuais do Patrimônio Separado. (02-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado. (01-04-2024) -	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Prazo final para apresentação do Relatório da Securitizadora. (01-04-2024; 02-05-2024; 01-07-2024; 01-08-2024; 02-09-2024; 01-11-2024; 02-12-2024)
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matricula n° 4.102, registrado no 1° Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 460.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 460000
Data de Vencimento: 13/07/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 8,85% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários Seniores que lastreiam os CRI Seniores contam com a Alienação Fiduciária de Cotas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 163
Volume na Data de Emissão: R$ 256.998,00	**Quantidade de ativos:** 256998
Data de Vencimento: 15/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: RAÍZEN S.A.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 206
Volume na Data de Emissão: R$ 117.215.000,00	**Quantidade de ativos:** 117215
Data de Vencimento: 19/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio de relatório de destinação de recursos, nos termos do Anexo IV Termo de Emissão de Notas Comerciais, descrevendo os valores destinados ao Empreendimento Alvo, acompanhado de cópia dos respectivos termos de quitação, extratos comprovando as transações bancárias, contratos e as notas fiscais em seus formatos ?XML?, comprovantes dos pagamentos, os Relatórios de Medição e-ou demonstrativos contábeis e instrumentos societários que demonstrem a correta destinação dos recursos do Empreendimento Alvo. (31-01-2025; 31-07-2024) - Prazo final para verificação do Fundo de Reserva pela Securitizadora. (24-10-2024; 24-12-2024; 25-11-2024; 24-02-2025; 24-09-2024) - Prazo final para envio do relatório de medição mensal do avanço das obras do Empreendimento Alvo. (10-02-2025; 10-01-2025; 10-05-2024; 10-12-2024; 10-06-2024; 10-09-2024; 10-10-2024; 12-08-2024; 11-11-2024; 10-03-2025; 10-07-2024) - Prazo final para verificação dos recursos decorrentes do Fluxo Mínimo Mensal, que serão depositados na Conta Vinculada e, posteriormente, transferidos para a Conta do Patrimônio Separado. (10-09-2024; 11-11-2024; 10-10-2024; 12-08-2024; 10-06-2024; 10-05-2024; 10-12-2024; 10-04-2024) - Prazo final para verificação do Fundo de Despesas pela Securitizadora. (30-09-2024; 31-12-2024; 31-10-2024; 02-09-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das demonstrações financeiras contábeis auditadas da Devedora relativas ao exercício social findo, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes; (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu contrato social, atestando que: (i) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão; (ii) não ocorreram quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora nos termos do Termo de Emissão; (iii) não foram praticados atos em desacordo com o seu contrato social; e (iv) os Seguros foram devidamente mantidos; e (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Devedora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Devedora, sendo que essa obrigação não será aplicável a comunicações (i) que não tenham implicação direta relevante sobre as Notas Comerciais; ou (ii) nas quais haja dever de sigilo por parte da Devedora. (01-04-2024)	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente, em garantia do fiel pagamento, a fração ideal correspondente a 53,53% do imóvel de matrícula 135.772, registrado no 2º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (a) todos e quaisquer recursos depositados e/ou que venham a ser depositados em conta corrente, a ser indicada no Contrato de Cessão Fiduciária, de titularidade da SKM, aberta junto à Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., (b) os Direitos Creditórios descritos no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como quaisquer direitos creditórios decorrentes da exploração das áreas do Imóvel Garantia; e (c) os créditos oriundos de eventual sobejo da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel. (iii) Fundo de Despesas: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Despesas; (iv) Fundo de PMT: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de PMT, no montante equivalente a 6 PMT's; (v) Fundo de Reserva: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Reserva. (vi) Fundo de Obras. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Obras.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 210
Volume na Data de Emissão: R$ 41.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 41000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - Camino Alto Boa Vista; e (vii) Seguros, sendo eles Seguros de Riscos de Engenharia e Seguros de Responsabilidade Civil.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 212
Volume na Data de Emissão: R$ 17.389.000,00	**Quantidade de ativos:** 17389
Data de Vencimento: 26/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do relatório de monitoramento, contendo (a) todas as informações gerenciais sobre o comportamento dos Recebíveis, (b) a verificação do Índice de Cobertura, da Razão Mínima de Garantia, do Índice de Cobertura Posterior e dos Recebíveis Elegíveis, e o controle de classificação dos Recebíveis cedidos fiduciariamente como garantia, que deverão necessariamente contemplar os resultados da prestação de serviços de todos os itens acima, sempre nos moldes e forma requeridos pela Securitizadora de tempos em tempos. (06-09-2024; 06-11-2024; 06-08-2024; 06-12-2024; 06-05-2024; 07-10-2024) - Prazo final para envio de cópia das Informações Trimestrais (ITRs) da Devedora, incluindo memória de cálculo demonstrando o cumprimento do Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento de referido Índice Financeiro pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários. (14-11-2024; 15-08-2024; 16-05-2024) - Prazo final para verificação de atendimento da Razão Mínima de Garantia. (16-12-2024) - Prazo final para envio de declaração assinada por um representante legal da Devedora, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; e (b) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. (01-04-2024) - Prazo final para envio do relatório de medição, comprovando a evolução das obras no montante anteriormente liberado pela Securitizadora e a previsão de gastos para o mês subsequente ao mês da medição. (30-09-2024; 30-04-2024; 30-08-2024; 01-07-2024; 02-12-2024; 30-12-2024; 30-10-2024; 31-05-2024; 01-04-2024) - Prazo final para envio de cópia das demonstrações financeiras completas do Fiador Pessoa Jurídica 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. (01-04-2024) - Prazo final para comprovação da Destinação Futura Primeira Série e Destinação Futura Segunda Série, por meio de envio de relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida na Cláusula 6.1, nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicados no respectivo período findo em fevereiro e agosto, juntamente com os respectivos Documentos Comprobatórios e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

utilização dos recursos oriundos da das Debêntures. (30-09-2024; 01-04-2024) - Prazo final para envio de cópia das 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. (01-04-2024)
Garantias: Garantias: (i) Fiança, prestada por CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA e CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, foram cedidos a totalidade dos Recebíveis, conforme identificados no Anexo I Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - dos imóveis registrados sob as matrículas 371.945, 371.946, 371.947, 371.948, 371.949, 371.950, 371.951, 371.952, 371.953, 371.954, 371.955, 371.956, 371.957, 371.958, 371.959, 371.960, 371.961, 371.962, 371.963, 371.964, 371.965, 371.966, 371.967, 371.968, 371.969, 371.970, 371.971, 371.972, 371.973, 371.974, 371.975, 371.976, 371.977, 371.978, 371.979, 371.980, 371.981, 371.982, 371.983, 371.984, 371.985, 371.986, 371.987, 371.988, 371.989, 371.990, 371.991, 371.992, 371.993, 371.995, 371.996, 371.997, 371.998, 371.999, 372.000, 372.001, 372.003, 372.004, 372.005, 372.006, 372.007, 372.008, 372.009, 372.010, 372.011, 372.012, 372.014, 372.015, 372.016, 372.017, 372.018, 372.019, 372.020, 372.022, 372.023, 372.024, 372.025, 372.026, 372.027, 372.028, 372.030, 372.032, 372.033, 372.034, 372.035, 372.036, 372.037, 372.038, 372.040, 372.041, 372.042, 372.044, 372.045, 372.048, 372.050, 372.052, 372.053, 372.054, 372.056, 372.057, 372.058, 372.059, 372.060, 372.061, 372.062, 372.063, 372.064, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 217
Volume na Data de Emissão: R$ 43.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 43000
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por RUY GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ e LUIZ FELIPE GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, com matrículas nº 163.873, 163.874, 163.875, 163.876, 163.877, 163.878 registrados no 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal; (iii) a Cessão Fiduciária Lotus Prime, constituída pela Lotus	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Prime, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, quais sejam, (a) Recebíveis União Europeia; (b) indenizações de seguros contratados pela Lotus Prime, no âmbito das Apólices de Seguro, que eventualmente sobejem após a recomposição do dano causado pelo sinistro e sejam transferidas à Lotus Prime após a sua alocação dos termos da Apólice de Seguro; (c) direitos sobre Conta Vinculada Lotus Prime; e (d) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada Lotus Prime, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária Lotus Prime prestada em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas; (iv) Cessão Fiduciária Glass e Vert, constituída pela 212 Empreendimentos e 116 Empreendimentos, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente SPEs, quais sejam, (a) Recursos Cash Sweep; (b) os direitos sobre Conta Vinculada 212 e sobre a Conta Vinculada 116; e (c) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada 212 e na Conta Vinculada 116, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária SPEs. a ser constituída, em favor da Securitizadora.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 211
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Alvo): Matrícula 20.735 registrada no Cartório de Registro Imóveis e Anexos da Comarca de Itau/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (São José) (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: da Sociedade Residencial Ilhas do Mediterrâneo Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; (v) Cessões Fiduciária: domínio resolúvel e a posse indireta dos Recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização das Unidades; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 170
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Data de Vencimento: 15/12/2027
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Vale ressaltar que em 17 de abril de 2025, a Emissora publicou Fato Relevante abordando quatro descumprimentos pela Devedora, logo, a Emissora adotará todas as medidas necessárias aos Investidores para assegurar os direitos dos mesmos. Adicionalmente, o mesmo Fato Relevante está disponível no site deste Agente Fiduciário para consulta. Pendências não pecuniárias: - Envio de relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se refira, devendo (a) ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60; e (b) ser encaminhado ao Agente Fiduciário. (30-10-2024; 30-12-2024)
Garantias: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária: Referente aos Direitos Creditórios Compromissados e Existentes dos Contratos de Venda e Compra das Unidades; (iii) A Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente a matrícula 129.741 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis em Minas Gerais; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas: Referente a Sociedade Birigui Home Office Construtora e Incorporadora SPE Ltda.; (v) Os Fundos;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 278
Volume na Data de Emissão: R$ 4.712.000,00	**Quantidade de ativos:** 4712
Data de Vencimento: 15/01/2044	
Taxa de Juros: IPCA + 6,45% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 22.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 22200
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360. IPCA + 11% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024 - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres;
Garantias: (i) O Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras; e (viii) o Endosso do Seguro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 260
Volume na Data de Emissão: R$ 19.907.897,00	**Quantidade de ativos:** 19907897
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas com a averbação das alienações fiduciárias; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Tecnisa ou de seus balancetes anuais referente ao ano de 2024; - Declaração da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes na Escritura e inocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, na forma do modelo constante do Anexo III a Escritura de Emissão de Notas Comerciais; e - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis auditados da Emissora.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 264
Volume na Data de Emissão: R$ 92.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 92000
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis da Emissora, auditados ou não, assim como todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 267
Volume na Data de Emissão: R$ 57.712.500,00	**Quantidade de ativos:** 57712500
Data de Vencimento: 17/02/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma: decorrente de cada Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma será, no futuro previsto no Anexo VIII do Termo de Securitização; e (ii) Seguros previstos nos Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 249
Volume na Data de Emissão: R$ 62.826.000,00	**Quantidade de ativos:** 62826
Data de Vencimento: 15/12/2030	
Taxa de Juros: PRE + 10,5771% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Rating referente ao 3º e 4º trimestres. - Demonstrações Financeiras Auditadas referente ao exercício de 2024;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 20.275.000,00	**Quantidade de ativos:** 20275
Data de Vencimento: 20/04/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato social da Cedente atualizado. - Relatório gerencial acerca dos Instrumentos de Venda e Compra de Lote, em formato Excel, com base no Período de Apuração imediatamente anterior, nos termos acordados com a Emissora, contendo no mínimo as seguintes informações, identificadas por cada Lote: (i) valores pagos, incluindo eventuais penalidades por atraso, por cada Adquirente no mês de referência; (ii) valores inadimplidos por cada Adquirente no mês de referência e nos meses anteriores; (iii) valores renegociados; (iv) valores pagos a título de Prêmio a serem devolvidos às Cedentes; (v) valores pagos a título de Comissão de Venda a serem devolvidos às Cedentes ou terceiros por elas indicados; (vi) valores a serem devolvidos aos Adquirentes em caso de distrato, caso aplicável referente aos meses de Novembro e Dezembro de 2024.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 242
Volume na Data de Emissão: R$ 357.599.000,00	**Quantidade de ativos:** 357599
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus documentos comprobatórios referentes aos semestres encerrados em dezembro de 2023. junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de rating do ano de 2024; - Cópia de suas demonstrações financeiras completas e auditadas do exercício social anterior; declaração de representante legal com poderes comprovados atestando o cumprimento da Escritura de Emissão de Debêntures e relatório contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento do Índice Financeiro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 276
Volume na Data de Emissão: R$ 21.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: Ideale Morato Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º 35.284.471/0001-53 e Murilo Marchesini Esteves De Oliveira; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - a (iii) Alienação Fiduciária de Participações - a Fiduciante a aliena fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações da Vista Caieiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.207.657/0001-08, inscrita no , 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 - a(s) Fiduciante(s), neste ato, cede(m) e transfere(m) fiduciariamente 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. Todo e qualquer valor oriundo dos Direitos Creditórios que esteja, a qualquer tempo, até a quitação das Obrigações Garantidas, depositado na Conta Arrecadadora (Caieiras) e/ou na Conta Centralizadora integrará o objeto da presente Garantia; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 265
Volume na Data de Emissão: R$ 86.630.000,00	**Quantidade de ativos:** 86630
Data de Vencimento: 10/03/2032	
Taxa de Juros: CDI + 3,4988% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 303
Volume na Data de Emissão: R$ 26.575.000,00	**Quantidade de ativos:** 26575
Data de Vencimento: 17/04/2034	
Taxa de Juros: CDI + 2,19% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelos Avalistas: (a) PAULA CRISTINA ARMANI, (b) FERNANDO PASSOS, (c) MUNDIAL LOGÍSTICA INTEGRADA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.075.152/0001-77, (d) MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.134.486/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios decorrentes do Contrato Aché, incluindo os direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, inclusive seus aditamentos, multas, acréscimos, garantias ou direitos; (b) dos os direitos de titularidade da Cedente, atuais ou futuros, sobre a Conta Vinculada - Mundial; (iii) Cessão Fiduciária BTS - foram cedidos os de recebíveis de titularidade da SPE Botinha e oriundos do ?Contrato de Locação de Imóvel Construído sob Medida; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel Imóvel Botinha, bem como todas as construções, benfeitorias, acessões e acessórios que nele se encontram, ainda que não averbados em sua matrícula n° 89.533 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 287
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista Dancar Administração de Bens LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 15.709.780/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 317
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 10/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras contábeis relativa ao exercício social de 2024; - Cópias das demonstrações financeiras da Fiadora relativa ao exercício social de 2024; e - Apuração dos Créditos Cedidos Fiduciariamente arrecadados na Conta Escrow, referentes ao contrato objeto da Cessão Fiduciária.
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora KRASIS PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.425.560/0001-04; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - goram cedidos (i) dos Direitos Creditórios, compreendendo, mas não se limitando ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetivamente sejam devidos e exigíveis e pendentes de pagamento pela Engie à Fiduciante, incluindo o direito a receber todas as indenizações em eventual rescisão do Contrato de Construção de Linha de Transmissão; e (ii) de todos e quaisquer recursos recebidos, mantidos e/ou depositados nas Conta Escrow, com a finalidade de arrecadação dos direitos creditórios acima mencionados, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 288
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: PRE + 10,3637% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Resultado da agenda mínima da Cessão Fiduciária referente aos meses de Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro de 2024; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Cálculo do índice financeiro.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista TÂNIA BULHÕES HOLDING S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 50.739.712/0001-03; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) detidos pela Cedente, observados os limites da Agenda Mínima da Cessão Fiduciária, originados dos Empreendimentos, (b) todos os direitos de titularidade da Cedente, atuais ou futuros, sobre a conta Corrente Vinculada, onde serão depositados os Recebíveis de Cartão, incluindo os Investimentos Permitidos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 304
Volume na Data de Emissão: R$ 5.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 5600
Data de Vencimento: 31/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços, conforme o caso, do último exercício encerrado da Persa Empreendimentos Imobiliários 04 SPE LTDA, bem como cópia do contrato social atualizado. - Relatório de Monitoramento dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos documentos referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Apólice de Seguro;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 279
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000000
Data de Vencimento: 19/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 290
Volume na Data de Emissão: R$ 10.389.000,00	**Quantidade de ativos:** 10389
Data de Vencimento: 29/04/2033	
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 Lote de Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI pode ser garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Lote, constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote (Alienação Fiduciária de Lote); (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 306
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 27/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária registrada no RTD de Belo Horizonte, Minas Gerais.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 316
Volume na Data de Emissão: R$ 149.230.000,00	**Quantidade de ativos:** 149230
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0628% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de relatórios, preparados pela Emissora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento de tais Índices Financeiros; - Cópia autenticada da página dos Livros de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora; e - Cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 334
Volume na Data de Emissão: R$ 468.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 468000
Data de Vencimento: 25/04/2044	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Coobrigação; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 262
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Declaração de Imposto de Renda de Leandro de Sá Pinheiro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Série: 2	**Emissão:** 372
Volume na Data de Emissão: R$ 59.282.000,00	**Quantidade de ativos:** 59282
Data de Vencimento: 07/10/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252. IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Barueri/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo/SP; e - Livro de registro com a averbação da Alienação Fiduciária de Cotas e da Alienação Fiduciária de Ações.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos na matrículas nºs 1.257, 22.385 e 23.754 do Registro de Imóveis de Extrema/MG.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 357
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 11/11/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 10,01% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de alienação fiduciária de quotas registrado no RTD de São Paulo; - Alteração Contratual da Sociedade (PEREDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA) arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo; - Matrículas dos imóveis com a averbação da alienação fiduciária;	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por Luiz Eduardo Pereda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Levon) - Alienação Fiduciária de Imóvel, registrada sob a matrícula nº 44.098 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária da totalidade das quotas de titularidade de Luiz Pereda e Pereda Par, representativas da totalidade do capital social da Levon Empreendimentos e Participações Ltda; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Corgie Assad) - Alienação Fiduciária de Imóvel a ser constituída.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 17.433.902,00	**Quantidade de ativos:** 17433902
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 116
Volume na Data de Emissão: R$ 55.691.092,93	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 24/11/2042	
Taxa de Juros: PRE + 14,7176% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441 contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 3.655.244,43	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 15/03/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 12.642.000,00	**Quantidade de ativos:** 12642
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 3.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 3500
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A.,Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula n° 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 181
Volume na Data de Emissão: R$ 5.470.000,00	**Quantidade de ativos:** 5470
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para disponibilização ao Agente Fiduciário de Relatório Semestral com os Documentos de Destinação. (01-07-2024; 31-12-2024) - Prazo final para entrega do Relatório de Medição pelo Agente de Medição à Securitizadora. (03-04-2024; 03-06-2024; 02-05-2024; 03-07-2024; 01-08-2024; 03-09-2024; 03-10-2024; 01-11-2024; 03-12-2024) - Prazo final para envio dos relatórios de gestão. (30-07-2024; 30-08-2024; 29-11-2024) - Prazo final para envio de cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado do Garantidor pessoa física. (02-05-2024) - Prazo final para envio de comprovação de que foram realizadas todas as notificações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária. (03-10-2023) - Prazo	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

final para verificação do cumprimento da Razão da Garantia (05-09-2024; 07-10-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio de cópia atualizada e vigente da matrícula do Imóvel. (01-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras dos Garantidores pessoas jurídicas. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento. (08-04-2024; 07-05-2024; 07-06-2024; 08-07-2024; 07-08-2024; 09-09-2024; 07-10-2024; 07-11-2024; 09-12-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Devedora. (05-04-2024; 06-05-2024; 05-07-2024; 05-08-2024; 05-09-2024; 07-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras anuais do Patrimônio Separado. (02-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Securitizadora. (01-04-2024; 02-05-2024; 01-07-2024; 01-08-2024; 02-09-2024; 01-11-2024; 02-12-2024)
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matricula n° 4.102, registrado no 1° Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 210
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - Camino Alto Boa Vista; e (vii) Seguros, sendo eles Seguros de Riscos de Engenharia e Seguros de Responsabilidade Civil.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 211
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Alvo): Matrícula 20.735 registrada no Cartório de Registro Imóveis e Anexos da Comarca de Itau/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (São José) (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: da Sociedade Residencial Ilhas do Mediterrâneo Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; (v) Cessões Fiduciária: domínio resolúvel e a posse indireta dos Recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização das Unidades; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 170
Volume na Data de Emissão: R$ 8.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 8400
Data de Vencimento: 15/12/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Vale ressaltar que em 17 de abril de 2025, a Emissora publicou Fato Relevante abordando quatro descumprimentos pela Devedora, logo, a Emissora adotará todas as medidas necessárias aos Investidores para assegurar os direitos dos mesmos. Adicionalmente, o mesmo Fato Relevante está disponível no site deste Agente Fiduciário para consulta. Pendências não pecuniárias: - Envio de relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se refira, devendo (a) ser disponibilizado na CVM, por meio de	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60; e (b) ser encaminhado ao Agente Fiduciário. (30-10-2024; 30-12-2024)
Garantias: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária: Referente aos Direitos Creditórios Compromissados e Existentes dos Contratos de Venda e Compra das Unidades; (iii) A Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente a matrícula 129.741 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis em Minas Gerais; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas: Referente a Sociedade Birigui Home Office Construtora e Incorporadora SPE Ltda.; (v) Os Fundos;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 22.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 22500
Data de Vencimento: 18/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024 - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres;	
Garantias: (i) O Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras; e (viii) o Endosso do Seguro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 260
Volume na Data de Emissão: R$ 21.028.653,00	**Quantidade de ativos:** 21028653
Data de Vencimento: 15/01/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas com a averbação das alienações fiduciárias; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Tecnisa ou de seus balancetes anuais referente ao ano de 2024; - Declaração da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes na Escritura e inocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, na forma do modelo constante do Anexo III a Escritura de Emissão de Notas Comerciais; e - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis auditados da Emissora.
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 249
Volume na Data de Emissão: R$ 330.403.000,00	**Quantidade de ativos:** 330403
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Rating referente ao 3º e 4º trimestres. - Demonstrações Financeiras Auditadas referente ao exercício de 2024;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 20.275.000,00	**Quantidade de ativos:** 20275
Data de Vencimento: 20/05/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato social da Cedente atualizado. - Relatório gerencial acerca dos Instrumentos de Venda e Compra de Lote, em formato Excel, com base no Período de Apuração imediatamente anterior, nos termos acordados com a Emissora, contendo no mínimo as seguintes informações, identificadas por cada Lote: (i) valores pagos, incluindo eventuais penalidades por atraso, por cada Adquirente no mês de referência; (ii) valores inadimplidos por cada Adquirente no mês de referência e nos meses anteriores; (iii) valores renegociados; (iv) valores pagos a título de Prêmio a serem devolvidos às Cedentes; (v) valores pagos a título de Comissão de Venda a serem devolvidos às Cedentes ou terceiros por elas indicados; (vi) valores a serem devolvidos aos Adquirentes em caso de distrato, caso aplicável referente aos meses de Novembro e Dezembro de 2024.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 267
Volume na Data de Emissão: R$ 92.340.000,00	**Quantidade de ativos:** 92340000
Data de Vencimento: 17/02/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma: decorrente de cada Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma será, no futuro previsto no Anexo VIII do Termo de Securitização; e (ii) Seguros previstos nos Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 242
Volume na Data de Emissão: R$ 50.942.000,00	**Quantidade de ativos:** 50942
Data de Vencimento: 18/11/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9165% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus documentos comprobatórios referentes aos semestres encerrados em dezembro de 2023. junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de rating do ano de 2024; - Cópia de suas demonstrações financeiras completas e auditadas do exercício social anterior; declaração de representante legal com poderes comprovados atestando o cumprimento da Escritura de Emissão de Debêntures e relatório contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento do Índice Financeiro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 20.360.000,00	**Quantidade de ativos:** 20360
Data de Vencimento: 10/09/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Prazo final para envio da Notificação aos Devedores dos créditos cedidos.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis, estipulada, nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Empréstimo. Em razão da cessão de Créditos Imobiliários, a Emissora sub-rogou-se automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias dos Contratos de Venda e Compra e Contratos de Empréstimo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 22 da Lei nº 10.931/2004, em especial a Alienação Fiduciária; e (II) Fundo de reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 279
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000000
Data de Vencimento: 19/05/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,95% a.a. na base 256.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 290

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Volume na Data de Emissão: R$ 10.387.000,00	**Quantidade de ativos:** 10387
Data de Vencimento: 31/07/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote de Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI pode ser garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Lote, constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote (Alienação Fiduciária de Lote); (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 262
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Declaração de Imposto de Renda de Leandro de Sá Pinheiro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 17.433.902,00	**Quantidade de ativos:** 1743390
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 9.057.000,00	**Quantidade de ativos:** 9057
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 166
Volume na Data de Emissão: R$ 2.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 2000
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A.,Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula n° 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 181
Volume na Data de Emissão: R$ 3.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 3800
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para disponibilização ao Agente Fiduciário de Relatório Semestral com os Documentos de Destinação. (01-07-2024; 31-12-2024) - Prazo final para entrega do Relatório de Medição pelo Agente de Medição à Securitizadora. (03-04-2024; 03-06-2024; 02-05-2024; 03-07-2024; 01-08-2024; 03-09-2024; 03-10-2024; 01-11-2024; 03-12-2024) - Prazo final para envio dos relatórios de gestão. (30-07-2024; 30-08-2024; 29-11-2024) - Prazo final para envio de cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado do Garantidor pessoa física. (02-05-2024) - Prazo final para envio de comprovação de que foram realizadas todas as notificações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária. (03-10-2023) - Prazo final para verificação do cumprimento da Razão da Garantia (05-09-2024; 07-10-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio de cópia atualizada e vigente da matrícula do Imóvel. (01-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras dos Garantidores pessoas jurídicas. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento. (08-04-2024; 07-05-2024; 07-06-2024; 08-07-2024; 07-08-2024; 09-09-2024; 07-10-2024; 07-11-2024; 09-12-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Devedora. (05-04-2024; 06-05-2024; 05-07-2024; 05-	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

08-2024; 05-09-2024; 07-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras anuais do Patrimônio Separado. (02-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Securitizadora. (01-04-2024; 02-05-2024; 01-07-2024; 01-08-2024; 02-09-2024; 01-11-2024; 02-12-2024)
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matricula n° 4.102, registrado no 1° Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 210
Volume na Data de Emissão: R$ 41.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 41000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - Camino Alto Boa Vista; e (vii) Seguros, sendo eles Seguros de Riscos de Engenharia e Seguros de Responsabilidade Civil.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 71

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Volume na Data de Emissão: R$ 3.623.862,97	**Quantidade de ativos:** 3500
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 17.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 17300
Data de Vencimento: 19/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024 - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres;	
Garantias: (i) O Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras; e (viii) o Endosso do Seguro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 260
Volume na Data de Emissão: R$ 18.233.871,00	**Quantidade de ativos:** 18233871
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas com a averbação das alienações fiduciárias; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Tecnisa ou de seus balancetes anuais referente ao ano de 2024; - Declaração da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes na Escritura e inocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, na forma do modelo constante do Anexo III a Escritura de Emissão de Notas Comerciais; e - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis auditados da Emissora.
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 268
Volume na Data de Emissão: R$ 20.275.000,00	**Quantidade de ativos:** 20275
Data de Vencimento: 23/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato social da Cedente atualizado. - Relatório gerencial acerca dos Instrumentos de Venda e Compra de Lote, em formato Excel, com base no Período de Apuração imediatamente anterior, nos termos acordados com a Emissora, contendo no mínimo as seguintes informações, identificadas por cada Lote: (i) valores pagos, incluindo eventuais penalidades por atraso, por cada Adquirente no mês de referência; (ii) valores inadimplidos por cada Adquirente no mês de referência e nos meses anteriores; (iii) valores renegociados; (iv) valores pagos a título de Prêmio a serem devolvidos às Cedentes; (v) valores pagos a título de Comissão de Venda a serem devolvidos às Cedentes ou terceiros por elas indicados; (vi) valores a serem devolvidos aos Adquirentes em caso de distrato, caso aplicável referente aos meses de Novembro e Dezembro de 2024.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 279
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000000
Data de Vencimento: 19/05/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 290
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote de Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI pode ser garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Lote, constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote (Alienação Fiduciária de Lote); (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 262
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros:	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Declaração de Imposto de Renda de Leandro de Sá Pinheiro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 127
Volume na Data de Emissão: R$ 24.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 24400
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Prazo final para envio da Notificação aos Devedores dos créditos cedidos.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis, estipulada, nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Empréstimo. Em razão da cessão de Créditos Imobiliários, a Emissora sub-rogou-se automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias dos Contratos de Venda e Compra e Contratos de Empréstimo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 22 da Lei nº 10.931/2004, em especial a Alienação Fiduciária; e (II) Fundo de reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 34.867.805,00	**Quantidade de ativos:** 34867805
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 20/01/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 258
Volume na Data de Emissão: R$ 8.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 8200
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024 - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres;
Garantias: (i) O Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras; e (viii) o Endosso do Seguro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 260
Volume na Data de Emissão: R$ 34.027.230,00	**Quantidade de ativos:** 34027230
Data de Vencimento: 17/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas com a averbação das alienações fiduciárias; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Tecnisa ou de seus balancetes anuais referente ao ano de 2024; - Declaração da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes na Escritura e inocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, na forma do modelo constante do Anexo III a Escritura de Emissão de Notas Comerciais; e - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis auditados da Emissora.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 3.464.778,00	**Quantidade de ativos:** 3464778
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 279
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000000
Data de Vencimento: 17/02/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 9.584.551,00	**Quantidade de ativos:** 9584551
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 4.244.350,00	**Quantidade de ativos:** 4244350
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 279
Volume na Data de Emissão: R$ 15.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 15500000
Data de Vencimento: 18/11/2026	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Taxa de Juros: IPCA + 9,6% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 8.551.703,00	**Quantidade de ativos:** 8551703
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 279
Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 700000000
Data de Vencimento: 17/02/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 8.551.703,00	**Quantidade de ativos:** 8551703
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 279
Volume na Data de Emissão: R$ 15.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 15500000
Data de Vencimento: 18/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Ativo: CRI	
Série: 9	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 8.551.703,00	**Quantidade de ativos:** 8551703
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 10	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 17.103.406,00	**Quantidade de ativos:** 17103406
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 11	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 9.063.130,00	**Quantidade de ativos:** 9063130
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 12	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 8.108.014,00	**Quantidade de ativos:** 8108014
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 13	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 8.108.014,00	**Quantidade de ativos:** 8108014
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 14	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 8.108.014,00	**Quantidade de ativos:** 8108014
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 15	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 16.216.029,00	**Quantidade de ativos:** 16216029
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 16	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 7.858.420,00	**Quantidade de ativos:** 7858420
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Ativo: CRI	
Série: 17	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 7.007.061,00	**Quantidade de ativos:** 7007061
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 18	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 7.007.061,00	**Quantidade de ativos:** 7007061
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 19	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 7.007.061,00	**Quantidade de ativos:** 7007061
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 20	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 14.014.124,00	**Quantidade de ativos:** 14014124
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 33	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 275.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 275
Data de Vencimento: 26/09/2026	
Taxa de Juros: TR + 9,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 93	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 14.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 14800
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Atualização do valor da garantia de Alienação Fiduciária de Participação com base nas demonstrações financeiras do ano de 2024; - Demonstrações Financeiras	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

anuais da Devedora e das Garantidoras PJ; - Cópia atualizada das matrículas do Imóvel Garantia; - Aditamento ao Termo de Securitização, com o intuito de alterar o cronograma de pagamentos, conforme deliberado em assembleia realizada em 04/12/2024; aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, com o intuito de alterar o cronograma de pagamentos, conforme deliberado em assembleia realizada em 04/12/2024. - Destinação de recursos com os respectivos documentos comprobatório referente aos semestres encerrados em junho de 2024 e dezembro de 2024.
Garantias: (i) Fiança prestada por: Labor Desenvolvimento, Labor Engenharia, Igor Malfera e José Marfará; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: A alienação fiduciária representa por este instrumento recairá sobre a fração ideal do imóvel objeto da matrícula 1488 do 8º Oficial do Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG equivalente à área total das unidades individualizadas listadas no Anexo. (iii) Alienação Fiduciária de Participações de 100% das quotas da Sociedade MMC LOURDES BAHIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA.; (iv) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Compromissados e Existentes, referente aos instrumentos de venda ou promessa de venda de Unidades, tais contatos estão devidamente identificados no "Anexo - Direitos Creditórios"; (vi) Fundo de Reserva. A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 304	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 24.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 24500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Série: 305	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 35.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 35500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da cópia da Declaração de Conformidade com os Climate Bonds Standards. (Disponibilizar no site da OT). (30-04-2024) - Prazo final para o envio da Verificação dos índice de cobertura BRK. (16-02-2024; 17-05-2024; 16-08-2024; 18-11-2024) - Prazo final para verificação trimestral de eventuais Novos Equipamentos: as Fiduciantes devem enviar Notificação Novos Equipamentos contendo a relação, localização e as características de novos equipamentos, adquiridos no mês imediatamente anterior e instalados em cada SGD, os quais obrigatoriamente passarão a ser da garantia, acompanhado das respectivas notas fiscais. Havendo Novos Equipamentos deverá ser firmado em até em até 6 meses contados da data de recebimento da Notificação Novos Equipamentos o Aditamento ao contrato. (15-07-2024; 15-10-2024) - Verificação trimestral de eventuais Novos Equipamentos: as Fiduciantes devem enviar Notificação Novos Equipamentos contendo a relação, localização e as características de novos equipamentos, adquiridos no mês imediatamente anterior e instalados em cada SGD, os quais obrigatoriamente passarão a ser da garantia, acompanhado das respectivas notas fiscais. Havendo Novos Equipamentos deverá ser firmado em até em até 6 meses contados da data de recebimento da - - - Notificação Novos Equipamentos o Aditamento ao contrato. (05-04-2024; 04-10-2024) - Prazo final para verificação trimestral de eventuais Novos Equipamentos: as Fiduciantes devem enviar Notificação Novos Equipamentos contendo a relação, localização e as características de novos equipamentos, adquiridos no mês imediatamente anterior e instalados em cada SGD, os quais obrigatoriamente passarão a ser da garantia, acompanhado das respectivas notas fiscais. Havendo Novos Equipamentos deverá ser firmado em até em até 6 meses contados da data de recebimento da Notificação Novos Equipamentos o Aditamento ao contrato. (15-04-2024) - Prazo final para o envio da cópia de seus respectivos balancetes atualizados, para fins de revisão do valor dos equipamentos com base no valor contábil previsto em tais balancetes, acompanhados de declaração das Fiduciantes especificando os equipamentos e quais valores devem ser considerados. Ainda, os Equipamentos serão avaliados anualmente por uma empresa especializada para acompanhamento das necessidades de manutenção. (15-04-2024) - Prazo final para o envio de cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Athon Energia, ou outra sociedade que passe a deter o controle das Cedentes, e dos respectivos balancetes atualizados e não auditados das Cedentes. (15-04-2024)	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 371	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 4,8444% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 378	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,3621% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio das Informações Financeiras Auditadas, referente ao ano findo, bem como o cálculo dos Índices Financeiros realizado pela Devedora (Tenda), memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção do índice financeiro em referência, e Declaração dos Representantes Legais da Devedora atestando o cumprimento das disposições constantes na Escritura de Debêntures. (02-04-2024) - Prazo final para o envio do Relatório de Rating, devidamente atualizado. (14-11-2024) - Prazo final para o envio das Informações Financeiras Auditadas, referente ao 2º Trimestre, bem como o cálculo dos Índices Financeiros realizado pela Devedora (Tenda), memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção do índice financeiro em referência, e Declaração dos Representantes Legais da Devedora atestando o cumprimento das disposições constantes na Escritura de Debêntures. (13-05-2024; 12-08-2024) - Contrato de Compartilhamento de Garantias registrado nos RTD SP - Contrato social das 9 Sociedades constando os registros dos gravames das Quotas registrados nas JC competentes	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

- Prazo final para o envio do Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo XIII do Termo de Securitização, bem como o cronograma físico financeiro de avanço de obras e o relatório de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Emissora e-ou empresa especializada contratada para este fim. (18-07-2024) - Prazo final para o envio do relatório mensal de gestão. (15-05-2024; 13-09-2024; 15-10-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Despesas. (R$ 70 Mil) (13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio das Informações Financeiras Auditadas, referente ao 3º Trimestre, bem como o cálculo dos Índices Financeiros realizado pela Devedora (Tenda), memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção do índice financeiro em referência, e Declaração dos Representantes Legais da Devedora atestando o cumprimento das disposições constantes na Escritura de Debêntures. (14-11-2024)
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Em relação aos Créditos Imobiliários, para assegurar o fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), foram outorgadas, de forma compartilhada, em favor das Dívidas de Mercado: (i) Cessão Fiduciária de (a) Direitos dos Contratos Cedidos da Devedora, (b) Rendimentos dos Investimentos Permitidos da Devedora, (c) Direitos dos Contratos Cedidos da TNI e (d) Rendimentos dos Investimentos Permitidos da TNI; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, compartilhadas entre as Dívidas de Mercado.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 382	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 20/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis Comerciais; (v) Cessão Fiduciária Sobejo Hipoteca; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo CFQ.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 391	**Emissão:** 1

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Volume na Data de Emissão: R$ 71.770.140,00	**Quantidade de ativos:** 72000
Data de Vencimento: 10/03/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme AGT de 06/09/2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 397	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 29/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Não foram constituídas garantias. Os CRI contam com o Regime Fiduciário e Patrimônio Separado sobre os créditos imobiliários lastro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 399	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 22.850.000,00	**Quantidade de ativos:** 22850
Data de Vencimento: 15/08/2033	
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 Imóveis sob a matricula n° 2.413 registrado no 1° Cartório de Registro de Imóveis de Maragogi, AL no endereço Rodovia AL 101 Norte, s/n, Sítio Boca do Rio, Gleba A, Zona Rural, Japaratinga, AL, CEP 57.950-000; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matricula n° 351 registrado no 3° Cartório de Registro de Imóveis de Maceió, AL no endereço na Rodovia AL 101 Norte, s/n, Maceió, AL, CEP 57.039-700 (liberada conforme	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

AGT de 12/12/2023); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;(iv) Fiança prestada pelo Sr. Mário Gonçalo Morais e Vasconcellos e pela Sra. Márcia Luíza Morais e Vasconcelllos; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 414	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 84.486.333,16	**Quantidade de ativos:** 1000000
Data de Vencimento: 25/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 415	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 23.611.433,77	**Quantidade de ativos:** 1000000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Ativo: CRI	
Série: 416	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 11.804.716,89	**Quantidade de ativos:** 1000000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 417	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 424	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 54.133.000,00	**Quantidade de ativos:** 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 7,26% a.a. na base 360.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 425	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 54.133.000,00	**Quantidade de ativos:** 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 7,26% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 426	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 54.133.000,00	**Quantidade de ativos:** 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 360. IPCA + 7,26% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 427	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 29/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias para a Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Ecopark); (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Imperial V.I); (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Novo Oriente); (iv) Fundos de Despesa e Liquidez; e (v) Aval Paulo Cesar Malvezi e Bruno Maccagnan Malvezi.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 433	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0804% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias da Emissão: (i) Coobrigação da Cedente perante à Emissora solidariamente com a Devedora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis	

Emissora: TRUE 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: 20/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252. IPCA + 7,5% a.a. na base 252. IPCA + 8,5% a.a. na base 252. IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval, Cessão Fiduciária e o Seguro Garantia Financeira.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 440	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100
Data de Vencimento: 15/08/2031	
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 Imóveis; (ii) promessa da Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 445	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 20/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança dos Fiadores da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) alienação fiduciária dos Imóveis por meio do Contrato de Alienação Fiduciária; (iii) a cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos das vendas dos imóveis objeto dos empreendimentos desenvolvidos pelas Cedentes por meio do Contrato de Cessão Fiduciaria; e (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 447	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 655.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 655000
Data de Vencimento: 15/03/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 5,93% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Laudo de avaliação dos imóveis (anualmente 2023 e 2024); - Prazo final para o envio da Declaração de não ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, assinada por seus representantes legais, na forma da Cláusula 11.1.3. (31-03-2023; 28-03-2024) - Prazo final para o envio da verificação dos valores depositados na Conta Centralizadora, na forma dos contratos de Cessão Fiduciária. (10-12-2024) - Prazo final para o envio das demonstrações financeiras, acompanhadas do relatório do auditor independente. (28-03-2024) - Prazo final para o envio dos Aditamentos aos Contratos de Cessão Fiduciária, devidamente atualizados com a relação dos Contratos de Locação. (31-10-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 454	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 160.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 160000
Data de Vencimento: 30/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente assinado e registrado. - Prazo final para o envio das suas Demonstrações Financeiras auditadas da Devedora, referentes ao exercício encerrado. (28-03-2024) - Prazo final para o envio da cópia das demonstrações financeiras anuais do avalista. (28-03-2024) - Prazo final para o envio da cópia do Balancete Trimestral relativo ao respectivo trimestre. (13-05-2024; 14-11-2024)	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 455	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 30/12/2026	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente assinado e registrado. - Prazo final para o envio das suas Demonstrações Financeiras auditadas da Devedora, referentes ao exercício encerrado. (28-03-2024) - Prazo final para o envio da cópia das demonstrações financeiras anuais do avalista. (28-03-2024) - Prazo final para o envio da cópia do Balancete Trimestral relativo ao respectivo trimestre. (13-05-2024; 14-11-2024)
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 456	**Emissão:** 456
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrente da exploração desenvolvidas no imóvel de matrícula 135.871; (ii) a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis de matrículas nº 23.037 e 23.038 da cidade de Duque de Caxias/RJ (iv) Alienação Fiduciária do Imóvel de matrícula nº 135.871 da cidade de Barueri/SP; (v) Fundo de Despesas no montante de 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) e (vi) Patrimônio Separado.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 459	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 40.367.466,00	**Quantidade de ativos:** 40367466
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3% a.a. na base 360.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 460	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 26.911.644,00	**Quantidade de ativos:** 26911644
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 4,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 462	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 185.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 185000
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Hipoteca; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 465	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 81.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 81000
Data de Vencimento: 08/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Balanço patrimonial, das demonstrações financeiras e demonstrações contábeis da I410 JOSE HOMERO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (DEVEDORA), bem como as demonstrações financeiras da GAFISA S.A. (GARANTIDOR) ref. a 2023 e 2024- Termo de Cessão celebrado nos moldes do Anexo III e registrado no RTD SP (2024) - Apuração do Índice de Preço do Empreendimento Imobiliário (Valor Total das Unidades Comercializadas pela Área Total das Unidades Comercializadas deve ser (i) mínimo de 7.200,00-m² entre março de 2022 a 31-12-2022; e (ii) maior que 7.200,00-m² a partir de 01-01-2023 - Apuração do fundo de obras (2024) - Relatório de Medição de Obras (2024) - Apuração da razão mínima de garantia (desde a data da emissão até a presente data) - Laudo de Avaliação do Imóvel por uma das seguintes empresas: RichardEllis, Cushman, CBRE, JLL, Binswanger e Engebanc (2023 e 2024)
Garantias: (i) Aval outorgado por GAFISA S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07; (ii) Fiança outorgada por GAFISA S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07; (iii) Fundo de Juros; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; (vi) Alienação fiduciária de Quota; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (viii) Cessão Fiduciária.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 473	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 256.568.000,00	**Quantidade de ativos:** 256568
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio da cópia do Relatório de Destinação Semestral, nos moldes do Anexo (III) da Escritura de Debêntures, bem como o Cronograma Físico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado pelo engenheiro responsável. (31-05-2024; 29-11-2024) - Prazo final para envio da apuração da Razão de Garantia (o somatório do saldo devedor dos CRI 473ª e dos CRI 486ª Séries efetivamente integralizado corresponde a no máximo de 70% do somatório do valor dos imóveis constante do Anexo II do Contato de AF de Imóveis) (09-12-2024) - Prazo final para envio da apuração do Índice Mínimo de Garantia da CF de Recebíveis (Mínimo de 120% do somatório da parcela mensal vincenda do CRI e dos CRI 486ª Série) (09-12-2024) - Prazo final para envio do relatório de monitoramento (15-04-2024; 15-05-2024; 16-09-2024; 15-10-2024; 18-11-2024; 16-12-2024)	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: (i) Cessão Fiduciária, compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 477	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 34.940.000,00	**Quantidade de ativos:** 34940
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 478	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 69.880.000,00	**Quantidade de ativos:** 69880
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 479	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 69.880.000,00	**Quantidade de ativos:** 69880
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 480	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 23/02/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio dos balancetes trimestrais consolidados da Emissora e das demais empresas do grupo econômico (07-02-2024; 08-05-2024; 07-08-2024; 07-11-2024) - Prazo final para verificar os Índices Financeiros da Devedora (Porto 5) a partir das demonstrações financeiras combinadas da Emissora (True) (28-03-2024) - Prazo final para envio do relatório mensal de gestão (31-10-2024) - Prazo final para o envio do saldo do Fundo de Despesas para verificação do limite mínimo de R$40.000,00 (31-12-2024) - Prazo final para o envio da descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, informando o valor total destinado a cada dos Empreendimentos Alvo durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação e respeitando o prazo limite da Data de Vencimento, juntamente com (b) cronograma físico-financeiro, relatório de medição de obras, devidamente assinado pelo responsável técnico da obra que demonstre a correta destinação dos recursos (31-01-2024; 31-07-2024) - Prazo final para o envio das (i) Demonstrações Financeiras do último exercício social acompanhadas do relatório de administração e aprecer dos auditores independentes e(ii) declaração assinada pelos representantes legais da emissora atestando a observancia dos Índices Financeiros com memória de cálculo (Caso de vencimento antecipado pelo descumprimento) (02-10-2024)	
Garantias: Fiança prestada pelo Sr. Carlos Berto Soares da Silva Pinto, pelo Sr. Antonio Fernando Soares da Silva Pinto e pelo Sr. Rafael Ribeiro Nascimento.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 105.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 105000
Data de Vencimento: 22/11/2033	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o 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 de Debêntures;(ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social. (31-03-2023; 28-03-2024) - Prazo final para o envio do relatório de destinação de recursos, nos moldes do anexo III da Escritura de Emissão, descrevendo os valores destinados ao empreendimento imobiliário, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como dos relatório de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis e-ou empresa especializada, que demonstrem a correta destinação dos recursos. (30-11-2022; 31-05-2023; 30-11-2023; 31-05-2024; 29-11-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Mensal de Gestão. (13-09-2024) - Prazo final para o envio do Relatório de Monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. (20-05-2024; 18-09-2024; 18-10-2024; 19-11-2024; 18-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório de Monitoramento. (15-04-2024; 15-05-2024; 14-06-2024; 13-09-2024; 10-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório de Monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. (19-04-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Despesas (mín. R$ 40.000,00). (31-10-2024) - Prazo final para o envio da cópia das suas demonstrações financeiras contábeis auditadas relativas ao exercício social findo, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes. (28-03-2024) - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado. (28-03-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária, sendo ambas compartilhadas entre os CRI das 473ª e 486ª séries da 1ª emissão da Securitizadora; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 493	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 21/03/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de imóvel de 202 (duzentas e duas) unidades autônomas do empreendimento hoteleiro denominado ?Novotel Salvador Rio Vermelho?, localizado na Rua Monte Conselho, nº 505, Rio Vermelho, CEP 41.940-370, na cidade de Salvador, estado da Bahia, objeto das matrículas listadas no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios cujo montante correspondente ao Fluxo de Caixa Livre do Empreendimento Hoteleiro será calculado mensalmente pela Companhia, de acordo com a fórmula descrita no Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 500	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 115.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 115000
Data de Vencimento: 25/03/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matricula n° 2.413 registrado no 1° Cartório de Registro de Imóveis de Maragogi, AL no endereço Rodovia AL 101 Norte, s/n, Sítio Boca do Rio, Gleba A, Zona Rural, Japaratinga, AL, CEP 57.950-000; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matricula n° 351 registrado no 3° Cartório de Registro de Imóveis de Maceió, AL no endereço na Rodovia AL 101 Norte, s/n, Maceió, AL, CEP 57.039-700 (liberada conforme AGT de 12/12/2023); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;(iv) Fiança prestada pelo Sr. Mário Gonçalo Morais e Vasconcellos e pela Sra. Márcia Luíza Morais e Vasconcelllos; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 509	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 130.350.000,00	**Quantidade de ativos:** 130350000
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,1% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 510	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 169.650.000,00	**Quantidade de ativos:** 169650000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 513	**Emissão:** 1
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas da PNU Nações arquivados na JUCESP; - Aditamento ao (i) Contrato de Cessão Fiduciária, (ii) Escritura de Emissão de Debêntures, (iii) Termo de Securitização e (iv) Escritura de Emissão de CCI nos termos da AGT de 05/08/2022 -Aditamento ao (i) Contrato de Cessão Fiduciária 2021; (ii) Contrato de Cessão Fiduciária 2022; (iii) Termo de Securitização; (iv) Escritura de Emissão de Debêntures; (v) Escritura de Emissão de CCI nos termos da AGCRI de 16/08/2023.	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 515	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 55.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 55900
Data de Vencimento: 18/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252. IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) promessa da Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança.	

Emissora: CONSIGNADOS I COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 1.260.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1260000
Data de Vencimento: 20/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,97% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A Emissora não realizou o envio dos seguintes documentos: - Via original da Escritura de Emissão, arquivada perante a JUCESP; - Via original do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, registrado no RTD da Cidade de São Paulo; - Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2024; - Organograma completo do grupo societário da Emissora, atualizado até a data base de	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

31/12/2024; e - Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão. OBSERVAÇÃO: "Ressaltamos que o preço unitário da série CSCF31 é calculado com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora, conforme previstos nos Documentos da Operação, devendo a Emissora informar a B3, bem como este Agente Fiduciário. Sendo certo que, não recebemos a respectiva Demonstração Financeira nos trimestres de 2023 e 2024, logo, não há validação por parte deste Agente Fiduciário até o momento de finalização deste Relatório Anual."
Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da totalidade dos Direitos Creditórios oriundos de Empréstimos Consignados que atendam às Condições de Cessão e aos Critérios de Elegibilidade.

Emissora: CONSIGNADOS I COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 238.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 238800
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A Emissora não realizou o envio dos seguintes documentos: - Via original da Escritura de Emissão, arquivada perante a JUCESP; - Via original do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, registrado no RTD da Cidade de São Paulo; - Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2024; - Organograma completo do grupo societário da Emissora, atualizado até a data base de 31/12/2024; e - Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão. OBSERVAÇÃO: "Ressaltamos que o preço unitário da série CSCF31 é calculado com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora, conforme previstos nos Documentos da Operação, devendo a Emissora informar a B3, bem como este Agente Fiduciário. Sendo certo que, não recebemos a respectiva Demonstração Financeira nos trimestres de 2023 e 2024, logo, não há validação por parte deste Agente Fiduciário até o momento de finalização deste Relatório Anual."	
Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da totalidade dos Direitos Creditórios oriundos de Empréstimos Consignados que atendam às Condições de Cessão e aos Critérios de Elegibilidade.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: CONSIGNADOS I COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 10.893.996,00	**Quantidade de ativos:** 1200
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A Emissora não realizou o envio dos seguintes documentos: - Via original da Escritura de Emissão, arquivada perante a JUCESP; - Via original do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, registrado no RTD da Cidade de São Paulo; - Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2024; - Organograma completo do grupo societário da Emissora, atualizado até a data base de 31/12/2024; e - Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão. OBSERVAÇÃO: "Ressaltamos que o preço unitário da série CSCF31 é calculado com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora, conforme previstos nos Documentos da Operação, devendo a Emissora informar a B3, bem como este Agente Fiduciário. Sendo certo que, não recebemos a respectiva Demonstração Financeira nos trimestres de 2023 e 2024, logo, não há validação por parte deste Agente Fiduciário até o momento de finalização deste Relatório Anual."	
Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da totalidade dos Direitos Creditórios oriundos de Empréstimos Consignados que atendam às Condições de Cessão e aos Critérios de Elegibilidade.	

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.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações: da Companhia de titularidade da Desenvolvedora e do FIP Apolo, bem como quaisquer bens, valores mobiliários ou títulos nos quais as ações dadas em garantia sejam convertidas, substituídas ou permutadas, incluindo todas as opções, bonificações ou direitos de qualquer natureza que sejam emitidos ou outorgados.; e (ii) Fiança: da Serena Energia e SPEs (Arco Energia 1 S.A., Arco Energia 3 S.A., Arco Energia 5 S.A. e Arco Energia 6 S.A.)	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 12
Volume na Data de Emissão: R$ 4.750.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 4750000000
Data de Vencimento: 13/02/2030	
Taxa de Juros: CDI + 0,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: A) Contrato de Cessão	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 14
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 30/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 20
Volume na Data de Emissão: R$ 880.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 880000
Data de Vencimento: 13/02/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,37% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Aval - Aval cedido por: Marcelo Orberg.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 91.018.000,00	**Quantidade de ativos:** 91018
Data de Vencimento: 02/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, para as Debêntures, as quais não contarão, também, com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante do patrimônio da Emissora que não componha o	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Debêntures, nem haverá coobrigação por parte da Emissora.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 348.246.859,00	**Quantidade de ativos:** 348246859
Data de Vencimento: 19/10/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 189.197.412,00	**Quantidade de ativos:** 189197412
Data de Vencimento: 18/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 1

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Volume na Data de Emissão: R$ 102.278.408,00	**Quantidade de ativos:** 102278408
Data de Vencimento: 18/10/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 54.961.796,00	**Quantidade de ativos:** 54961796
Data de Vencimento: 17/04/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 32.577.277,00	**Quantidade de ativos:** 32577277
Data de Vencimento: 18/09/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 47.549.337,00	**Quantidade de ativos:** 47549337
Data de Vencimento: 18/04/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 22
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: Fiança - Fiança cedida por: Lwart Participações e Empreendimentos S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 260.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 260000000
Data de Vencimento: 09/10/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 500.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 500000
Data de Vencimento: 18/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 0,7% 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.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações: da Companhia de titularidade da Desenvolvedora e do FIP Apolo, bem como quaisquer bens, valores mobiliários ou títulos nos quais as ações dadas em garantia sejam convertidas, substituídas ou permutadas, incluindo todas as opções, bonificações ou direitos de qualquer natureza que sejam emitidos ou outorgados.; e (ii) Fiança: da Serena Energia e SPEs (Arco Energia 1 S.A., Arco Energia 3 S.A., Arco Energia 5 S.A. e Arco Energia 6 S.A.)	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 12
Volume na Data de Emissão: R$ 250.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 250000000
Data de Vencimento: 13/02/2030	
Taxa de Juros: CDI + 0,85% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: A) Contrato de Cessão

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 222.289.000,00	**Quantidade de ativos:** 222289
Data de Vencimento: 04/02/2044	
Taxa de Juros: 12,01% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, para as Debêntures, as quais não contarão, também, com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante do patrimônio da Emissora que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Debêntures, nem haverá coobrigação por parte da Emissora.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 314.673.153,00	**Quantidade de ativos:** 314673153
Data de Vencimento: 22/11/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 20
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 13/02/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Aval - Aval cedido por: Marcelo Orberg.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 700.000,00	**Quantidade de ativos:** 700000
Data de Vencimento: 10/10/2040	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% 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:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000000
Data de Vencimento: 17/10/2030	
Taxa de Juros: CDI + 0,85% 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

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 284.302.331,00	**Quantidade de ativos:** 284302331
Data de Vencimento: 19/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 4	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 256.831.274,00	**Quantidade de ativos:** 256831274
Data de Vencimento: 18/01/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 5	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 231.985.376,00	**Quantidade de ativos:** 231985376
Data de Vencimento: 21/02/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 6	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 209.515.870,00	**Quantidade de ativos:** 209515870
Data de Vencimento: 19/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: Debênture

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Série: 8	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 170.825.885,00	**Quantidade de ativos:** 170825885
Data de Vencimento: 18/05/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 9	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 154.216.412,00	**Quantidade de ativos:** 154216412
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 10	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 139.201.548,00	**Quantidade de ativos:** 139201548
Data de Vencimento: 18/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 11	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 125.629.649,00	**Quantidade de ativos:** 125629649
Data de Vencimento: 17/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 12	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 113.363.387,00	**Quantidade de ativos:** 113363387
Data de Vencimento: 20/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 14	**Emissão:** 1

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Volume na Data de Emissão: R$ 92.262.111,00	**Quantidade de ativos:** 92262111
Data de Vencimento: 22/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 15	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 83.212.545,00	**Quantidade de ativos:** 83212545
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 16	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 75.037.407,00	**Quantidade de ativos:** 75037407
Data de Vencimento: 18/01/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 17	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 67653136
Data de Vencimento: 19/02/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 18	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 60.984.089,00	**Quantidade de ativos:** 60984089
Data de Vencimento: 21/03/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 20	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 49.524.285,00	**Quantidade de ativos:** 49524285
Data de Vencimento: 20/05/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 21	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 44.615.467,00	**Quantidade de ativos:** 44615467
Data de Vencimento: 19/06/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 22	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 44.615.467,00	**Quantidade de ativos:** 44615467
Data de Vencimento: 17/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 23	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 36.185.709,00	**Quantidade de ativos:** 36185709
Data de Vencimento: 19/08/2030	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 25	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 29.321.689,00	**Quantidade de ativos:** 29321689
Data de Vencimento: 17/10/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 26	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 26.384.927,00	**Quantidade de ativos:** 26384927
Data de Vencimento: 21/11/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: Debênture

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Série: 27	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 23.736.221,00	**Quantidade de ativos:** 23736221
Data de Vencimento: 18/12/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 28	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 21.347.735,00	**Quantidade de ativos:** 21347735
Data de Vencimento: 20/01/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 29	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 19.194.297,00	**Quantidade de ativos:** 19194297
Data de Vencimento: 19/02/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 30	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 17.253.139,00	**Quantidade de ativos:** 17253139
Data de Vencimento: 19/03/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 32	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 47.549.337,00	**Quantidade de ativos:** 47549337
Data de Vencimento: 20/05/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 33	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 47.549.337,00	**Quantidade de ativos:** 47549337
Data de Vencimento: 19/06/2031	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 34	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 47.549.337,00	**Quantidade de ativos:** 47549337
Data de Vencimento: 17/07/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 35	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 47.549.337,00	**Quantidade de ativos:** 47549337
Data de Vencimento: 19/08/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: Debênture

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Série: 36	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 47.549.337,00	**Quantidade de ativos:** 47549337
Data de Vencimento: 17/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 37	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000000
Data de Vencimento: 17/10/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 5.32 da Escritura de Emissão de Debêntures, as debêntures são da espécie quirografária e, portanto, não contam com qualquer garantia real ou qualquer garantia fidejussória.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data a Emissora não enviou os seguintes documentos ao Agente Fiduciário: Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2024; Organograma completo do grupo societário da Emissora, atualizado até a data	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

base de 31/12/2024; e Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 620.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 620500
Data de Vencimento: 28/11/2026	
Taxa de Juros: PRE + 13,9797% a.a. na base 252. PRE + 14,93% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data a Emissora não enviou os seguintes documentos ao Agente Fiduciário: Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2024; Organograma completo do grupo societário da Emissora, atualizado até a data base de 31/12/2024; e Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data a Emissora não enviou os seguintes documentos ao Agente Fiduciário: Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2024; Organograma completo do grupo societário da Emissora, atualizado até a data base de 31/12/2024; e Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 6

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Volume na Data de Emissão: R$ 109.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 109500
Data de Vencimento: 28/08/2029	
Taxa de Juros: PRE + 30,3537% a.a. na base 252. PRE + 39,71% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data a Emissora não enviou os seguintes documentos ao Agente Fiduciário: Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2024; Organograma completo do grupo societário da Emissora, atualizado até a data base de 31/12/2024; e Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão.	

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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 1.616.000,00	**Quantidade de ativos:** 1616
Data de Vencimento: 15/05/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 15
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9641% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do balanço e demonstração de resultados da Fiadora (São Eutiquiano) relativas ao 3º e 4º Trimestres de 2022, 1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2023, 1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2024; - 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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

as disposições contidas na Escritura, referente ao exercício social de 2022, 2023 e 2024; - Verificação do Índice Financeiro pela Securitizadora, referente ao exercício social de 2022, 2023 e 2024; - Cópia AGE da Devedora (Companhia Agrícola Usina Jacarezinho), devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOSP e Diário Comercial, bem com a cópia da RCA da Fiadora (São Eutiquiano Participações), devidamente registrada na JUCESP e publicada nos Jornais de Publicação.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: (i) os Direitos Creditórios que o Fiduciante detém perante a Cooperativa no âmbito dos Contratos Copersucar, cujas principais características e percentual de cessão encontram-se reproduzidas no Anexo B ao presente Contrato e nos termos do Instrumento de Repasse (conforme abaixo definido), e (ii) os direitos creditórios da Conta Vinculada; e (ii) Fiança prestada por: SÃO EUTIQUIANO PARTICIPAÇÕES S.A.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data não identificamos o recebimento dos seguintes documentos: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Cópia do 1° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; e - Cópia do 2° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto.	
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: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data não identificamos o recebimento dos seguintes documentos: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Cópia do 1° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; e - Cópia do 2° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data não identificamos o recebimento dos seguintes documentos: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Cópia do 1° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; e - Cópia do 2° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto.	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data não identificamos o recebimento dos seguintes documentos: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Cópia do 1° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; e - Cópia do 2° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 5	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data não identificamos o recebimento dos seguintes documentos: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Cópia do	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

1° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; e - Cópia do 2° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto.
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 6	**Emissão:** 23
Volume na Data de Emissão: R$ 87.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 87500
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data não identificamos o recebimento dos seguintes documentos: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Cópia do 1° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; e - Cópia do 2° Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto.	
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: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 2024; e - Envio da Verificação do Fluxo Mínimo Mensal da cessão fiduciária referente ao meses de junho a dezembro de 2023 e 2024.	
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:** 140
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 460800
Data de Vencimento: 24/08/2027	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Gestão referente aos meses de julho de 2023 a dezembro de 2024;	
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: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 30
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Data de Vencimento: 26/02/2024
Taxa de Juros:
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.

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: - 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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

de Securitização. - Declaração Trimestral do Representante legal da RodOil atestando que (i) permanecem válidas as disposições da Escritura de Emissão de Debêntures e (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado referente ao 3° e 4° trimestres de 2024; - Verificação anual do Índice Financeiro (i) da razão da dívida líquida-EBITIDA e (ii) Índice de Liquidez referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras Trimestrais não auditadas da RODOIL referente ao 3° e 4° trimestres de 2024
Garantias: (i) Fiança prestada por: ROBERTO TONIETTO; (ii) Aval prestador por: IDIOMAR ZANELLA; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras: (a) da totalidade dos direitos creditórios (incluindo receitas) presentes e/ou futuros de sua titularidade provenientes de relações comerciais com seus clientes ("Boletos Cedidos"); (b) de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos em relação à conta vinculada de titularidade da Cedente ("Direitos da Conta Vinculada"); (c) titularidade da própria Conta Vinculada; e (d) de todos e quaisquer direitos creditórios de que a Cedente é titular e que venha a ser titular durante a vigência deste Contrato e decorrente dos ativos financeiros, investimentos ou aplicações financeiras descritos no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 26
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 38
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Contrições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 39
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 (2023 e 2024); - 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 contendo (i) o valor dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos do 2ºT de 2022 a 4ºT2024; - Relatório trimestral da Empenhante informando o valor e a quantidade de Produtos existentes referente ao 2ºT de 2022 a 4ºT2024; e	
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,	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD Competentes - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTD Competentes. - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação - Demonstrações Financeiras da FIAGRIL LTDA auditadas pelos auditores ref. a 2023 e 2024	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPAÇÕES S.A; (iii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD Competentes - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTD Competentes. - Relatório	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação - Demonstrações Financeiras da FIAGRIL LTDA auditadas pelos auditores ref. a 2023 e 2024
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPACOES S.A.; (iii) Cessão Fiduciária.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de Cuiabá, estado do Mato Grosso - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais no RTD de Cuiabá, estado do Mato Grosso. - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação	
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 até a presente data; - 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 até a presente data; - Relatório de Direitos Creditórios contendo (i) o valor	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos referente ao período de agosto de 2022 até a presente data; - 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: - (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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 2023; 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:	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

própria Conta Vinculada; (iv) de todos e quaisquer direitos sobre a Conta Vinculada; e (v) todo e qualquer montante relacionado aos Investimentos Permitidos; e (iii) Fiança prestador por: HOMERO CORRÊA DE ARRUDA FILHO, CONSTANTE OMETTO CORRÊA DE ARRUDA, RODRIGO WHITAKER CORREA DE ARRUDA, DANIELA CORRÊA DE ARRUDA SILVEIRA e AGROPECUÁRIA VALE DO JACARÉ LTDA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 18/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252. CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: em garantia de direitos creditórios de titularidade da Cedente, referente aos Contratos Cedido de Compra e Venda de Farelo de Soja, nos termos do Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) Aval prestado por JOSÉ ENRIQUE MARTI TRAVER, LUIZ FELIPE DE FREITAS INO, DILCEU ROSSATO e PEDRO DE MORAES FILHO, considerando as respectivas outorgas maritais e e SAFRAS ARMAZENS GERAIS LTDA.	

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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: - Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrada, bem como suas matrículas. - Cessão Fiduciária, devidamente registrada.	
Garantias: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel: Do imóveis rurais de propriedade do Avalista Pessoa Jurídica denominados (a) Fazenda Santa Luzia, Areias e Grotão - Gleba 1, objeto da matrícula nº 84.549, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (b) Fazenda Santa Luzia, Areias e Grotão - Gleba 2, objeto da matrícula nº 84.550, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (c) Fazenda Grotão, objeto da matrícula nº 81.856, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; e (d) Fazenda Santa Luzia ou Grotão, objeto da matrícula nº 83.097, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (ii) Aval sendo prestado por: (i) CABO VERDE PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) MURILO DA SILVEIRA COELHO; (iii) MARIA LUCIA SILVEIRA COELHO DENIPOTE; (iv) ROBERTO SILVEIRA COELHO; e (v) RUBENS SILVEIRA COELHO; e (iii) Contrato de Cessão Fiduciária: direitos creditórios depositados na Conta Vinculada, decorrentes das atividades desempenhadas pelo Devedor, relacionadas à comercialização de produtos agropecuários, a ser constituída, pelo Devedor, em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento fiel e integral das Obrigações Garantidas, no âmbito dos CRA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 31.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 31700

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 22/03/2024. Foi realizada uma Assembleia Especial de Titulares de CRA em 26/09/2024, onde se deliberou pela não decretação do vencimento antecipado decorrente dos eventos listados nos itens (i) à (iv), bem como foi aprovada no item (v) uma proposta de reestruturação da operação. Sendo certo que até a presente data não foram formalizados os aditamentos necessários para reestruturação.
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 (IV) Alienação Fiduciária de Imóvel objeto da matrícula nº 18.442, junto ao 1º Registro de Imóveis da Cidade de Hidrolândia ? GO	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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, 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Hipoteca: será constituída a Hipoteca, pelo Devedor e por Suedis de Lourdes Pelizaro Giuliangeli. (ii) Fundo de Reserva: Adicionalmente à Hipoteca, parte do Valor Nominal da CPR-Financeira a ser recebido pelo Devedor por conta da emissão da CPR-Financeira ficará retido, previamente à liberação do Valor de Desembolso, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Reserva dos CRA, cujo valor total deverá ser, até a liquidação da totalidade das obrigações assumidas no âmbito da CPR-Financeira, no montante correspondente ao Montante do Fundo de Reserva. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora para pagamento de Remuneração da CPR-Financeira na hipótese de inadimplemento do pagamento desta pelo Devedor nas datas previstas no Anexo I da CPR-Financeira. (iii) Fundo de Despesas: São de responsabilidade do Devedor todas as Despesas incorridas pela Securitizadora em relação aos CRA e à Oferta, conforme descritas no Anexo V deste Termo de Securitização, as quais serão pagas com recursos mantidos no Fundo de Despesas, observado que serão descontados do Valor Nominal da CPR-Financeira as Despesas flat previstas no Anexo V, bem como o Valor Inicial do Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 09/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Em 18 de Julho de 2024 em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRA foram aprovadas o não decretamento do vencimento antecipado do ativo, bem como a aprovação a celebração do Acordo Judicial prevendo, entre outras matérias, um novo fluxo para	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

pagamento e a inclusão de novas garantias. A celebração dos aditamentos dos Documentos do Operação foi prevista para ser realizada em até 180 dias, porém até a presente data não recebemos os aditamentos celebrados. 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, referente a 2023 e 2024; - Declaração dos Representantes da Emissora (LANGUIRU) atestando o cumprimento das disposições da CPR-F, referente a 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditadas da Languiru, evidenciando a destinação dos recursos da CPR-F, referente a 2023 e 2024; - Cálculo da Razão de Garantia, referente a 2023 e 2024;
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 2025;	
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

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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). Ressaltamos a existência da Condição Suspensiva, ou seja, o Ônus Existentes nas matrículas, conforme previsto na cláusula 2.1.1 (v) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.	

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.	

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: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício de 2023 e 2024; - Aditamento aos documentos da operação prevendo a inclusão do novo Avalista Ascenza Brasil Ltda; e - Parecer jurídico atestando a possibilidade de constituição do Aval de Ascenza Brasil Ltda.
Garantias: (I) Como a avalista: ORO AGRI BRASIL PRODUTOS PARA AGRICULTURA LTDA e Ascenza Brasil 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 e Ascenza Brasil 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 e 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: Em Assembleia Especial de Investidores de Titulares de CRA realizada em 25 de fevereiro de 2025, foi ratificado Vencimento Antecipado, devido ao inadimplemento ocorrido em 03 de outubro de 2024 em CPRF nº 009076948, emitida em 03/02/2022 no valor nominal R$ 20.000.000,00. Anteriormente deliberada em sede da Assembleia realizada em 04 de fevereiro de 2025, foi aprovada a contratação do Sacramone, Orleans e Bragança Advogados, nos termos previsto em anexo da referida Assembleia, para atuar na defesa dos interesses da Emissora, no âmbito do processo de recuperação judicial nº 0802375-54.2025.8.12.0001, em trâmite perante a Vara de Falências, Recuperações, Insolvências e Cumprimentos de Cartas Precatórias Cíveis em Geral da Comarca de Campo Grande/MS, proposta por José Domingos Lot, Célia Maria de Camargo Lot, Logística e Transportes Lot Ltda. e Agropecuária José Domingos Lot Ltda.	
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 e 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 e 2024; - 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 e 2024; - Envio do Laudo de Monitoramento atualizado enviado pela Monitoradora (Control Union Warrants Ltda.) referentes ao ano de 2023 e 2024; - 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 2024; 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 e 2024.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 e 2024; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 2°, 3° e 4° trimestres de 2023 e 2024; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 2° e 3° trimestres de 2023 e 2024; 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:** 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.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 2024; e - Cópia de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3° e 4° trimestres de 2023 e 2024.

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: 17/08/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação Trimestral do percentual mínimo da Garantia, referente ao período findo em Novembro de 2024. - Envio das declarações do imposto de renda dos Devedores Solidários (MARCELA FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; STELA FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; LAÍS FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; JOÃO TOLEDO ALBUQUERQUE) relativas ao exercício de 2023; - Envio das demonstrações financeiras da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Envio do extrato comprovando o saldo devedor das dívidas e o demonstrativo do cálculo do Percentual Mínimo considerando o valor de avaliação mais atualizado dos bens objeto da Garantia Compartilhada (Verificação Trimestral do percentual mínimo de Garantia) referente ao mês de novembro de 2023 a fevereiro de 2024; - Cópia da matrícula n° 5.988 do RGI de Ribeirão Preto-BA constando o registro do 1º Aditamento do Instrumento Particular De Convênio De Limite Rotativo De Crédito Com Garantia De Alienação Fiduciária De Imóvel Rural; e - Cópia do Contrato de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos do Município de São Paulo-SP.	
Garantias: (I) Aval presto por: MARCELA FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE, STELA FALCÃO TOLEDO DE ALBUQUERQUE, LAÍS FALCÃOTOLEDO ALBUQUERQUE e JOÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; e (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

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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; - Verificação da Fluxo Mínimo referente ao período de outubro de 2023 a fevereiro de 2024; - Cópia do Relatório de Alocação ESG, acompanhados dos documentos de Destinação de Recursos, constando os valores aplicados nos Projetos Elegíveis, referente aos Semestre de verificação de 2024; - declaração por seu(s) diretor(es) atestando na forma de seu estatuto social: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na no presente CDCA-B; (B) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente previstas no presente CDCA-B; (C) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Devedora; - demonstrações financeiras completas da Avalista (STEC PARTICIPAÇÕES S.A), acompanhadas de notas explicativas, do relatório da administração e do parecer ou relatório conforme o caso, dos auditores independentes. Além disso, de ser enviar o relatório específico, produzido pelos auditores, de apuração do Índice Financeiro contendo a memória de cálculo explicitando as rubricas necessárias à sua apuração da verificação do índice financeiro, contratados pela Devedora. Sendo certo que: (a) para o exercício encerrado em 31-12-2023, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 4,50x; (b) para o exercício encerrado em 31-12-2024, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 4,00x; (c) para o exercício encerrado em 31-12-2025, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 3,50x; (d) para o exercício encerrado em 31-12-2026, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 3,00x; (e) para o exercício encerrado em 31-12-2027, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 3,00x; (f) para o exercício encerrado em 31-12-2028, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 3,00x. - demonstrações financeiras completas acompanhadas de notas explicativas, do relatório da administração e do parecer ou relatório, conforme o caso, dos auditores independentes	
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.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 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.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 e 2024; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023 e 2024; - 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 e 1° e 2° semestres de 2024.

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, primeiro e segundo de 2024; - 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, bem como a matrícula contendo o devido registro, referente ao imóvel 38.244; - Aditamento a Cessão Fiduciária de Recebíveis prevendo a inclusão dos contratos descritos no Anexo II das Assembleias realizadas em 26/04/2024 e 26/02/2025, ou seja, atualização dos Contratos Transferidos do Contrato de Cessão Fiduciária. - 1º Aditamento ao Termo de Securitização, devidamente assinado. - Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, devidamente assinado e registrado, conforme deliberado na AGT de 26/04/224.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu e transferiu fiduciariamente domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária dos direitos	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 38.244; (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 e 2024. - Confirmação da baixa da condição suspensiva do Imóvel Montes Claros de Goiás; e - Matrícula do Imóvel Cristalina comprovando o registro da alienação fiduciária de imóvel em nome da Securitizadora.	
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

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: 28/11/2024	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação Índice Financeiro da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Demonstrações Financeiras Auditadas relativas ao respectivo exercício social encerrado da Devedora, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo Auditor Independente, (b) relatório específico de apuração do Índice Financeiro contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento do Índices Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada por seus representantes legais da Devedora e os Avalistas, atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora ou dos Avalistas perante os titulares dos CRA e Securitizadora. relativas ao exercício de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura Mínimo Cessão Fiduciária relativas ao exercício de 2023.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: ISL - ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF 07.184.946/0001-02, JONES SANTA LÚCIA, DEIZI SANTA LÚCIA, LILIAN SANTA LÚCIA; (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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: Em dia sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRA realizada em 17 de maio de 2024, foi aprovada a decretação do vencimento antecipado da operação e o resgate dos CRA, nos termos previstos na referida Assembleia. Adicionalmente, foi aprovada a contratação do Sacramone, Orleans e Bragança Advogados, inscrito no CNPJ sob o nº43.295.098/0001-64 para representar a Emissora no âmbito dos procedimentos decorrentes da necessidade de execução das Garantias. Posteriormente, em Assembleia Especial de Titulares dos CRA, os investidores autorizaram a Securitizadora a formalizar o Compromisso de Reestruturação de Obrigações e Aditamentos de Contratos de Créditos, cujo objeto é a reestruturação das dívidas da Devedora, com a aprovação do Plano de Recuperação Extrajudicial da Devedora. 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,	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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, 1ºe 2º de 2024.	

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); e (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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 e 2024; - 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 e 2024; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao exercício de 2023 e 2024; - 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 e 2024; - 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 e 2024; - 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 e 2024; - 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 e 2024.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelo fiador UNIDAS LOCADORA S.A.inscrita no CNPJ sob o nº 45.736.131/0001-70.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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. 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 e 2024; - Verificação dos índices financeiros, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora relativas ao exercício de 2023 e 2024; - 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 e 2024; - Cópia das atas dos Atos Societários registrados nas Juntas Comerciais competentes; - Contrato de AF de Estoque registrado no RTD de Petrópolis-RJ; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Petrópolis-RJ; - Relatório quinzenais atualizando o Valor dos Bens, emitido pela CU Warrants, referente ao ano de 2024 e até Abril de 2025.	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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. (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel: sob as matrículas de nº 26199, do 3º registro de imóveis de Belém, Estado do Pará.

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: 22/10/2025	
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 ano de 2023 e 2024; - 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 2024; - 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 e 2024; e - Declaração atestando a inexistência de qualquer das situações prevista na Cláusula 4.3., (ii) do Contrato de Cessão.	

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, referente ao período de Janeiro de 2024 a Fevereiro de 2025; - Envio da averbação das matrículas nacionais nº 030999.2.0013727-46 e nº 111.023.013.579-0, devidamente averbadas no RGI	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

competente; - Envio das CPR-Fs registradas nos RTDs competentes; e - Laudo de Avaliação do imóvel emitido em Julho de 2024.
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (i) ao Celso, 44,00% (quarenta e quatro por cento; (ii) ao Henrique, 22,00% (vinte e dois por cento); (iii) à Daniela, 19,36% (dezenove inteiros e trinta e seis centésimos por cento); (iv) ao Antonio, 7,20% (sete inteiros e vinte centésimos por cento); (v) ao Arnaldo, 4,80% (quatro inteiros e oitenta centésimos por cento), e (iv) ao Ricardo, 2,64% (dois inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento); (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 e 2024; - Cópia dos balancetes trimestrais não auditadas, bem como o relatório trimestral de valores financeiros comercializados com detalhamento por mercado interno e mercado externo referente aos trimestre de 2023 e 2024; - Verificação da Razão de Garantia da Fábrica relativas ao exercício de 2023 e 2024; - 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 e 2024; - Cópia do Contrato de AF de Bens Móveis registrado no RTD Rio do Sul-SC e no RTD SP; - Cópia 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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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.	
Garantias: (i) Aval: BEVAP PARTICIPAÇÕES S.A e a CENTRAL BIOENERGÉTICA ENERVALE S.A.; e (ii) Alienação Fiduciária de Bens: sobre a totalidade das soqueiras plantadas, bem como de toda cana de açúcar que se originar de tais soqueiras a qualquer tempo, existentes nas áreas a seguir relacionadas no Anexo IV da CPRFF, de exclusiva propriedade da Devedora, existentes ou que vierem a existir, nos locais de lavoura indicados no Anexo IV à CPR-F, devendo ser observada a Razão de Garantia, na forma da CPR-F.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 152
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 10/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) ODORICO ALEXANDRE BARBOSA, e (b) EDUARDO BARBOSA (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditória - foram cedidos . (a) todos os direitos creditórios, atuais e futuros, principais e acessórios, de titularidade da Devedora, decorrentes de, incluindo mas não se limitando, determinadas duplicatas resultantes de operações de compra e venda da Devedora com determinados clientes cuja cobranças sejam feitas por boletos, nos termos do ?Termo de Adesão às	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Cláusulas Gerais do Contrato Único de Prestação de Serviços?, celebrado entre a Devedora e o BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91, conforme renovado de tempos e tempos, e cujos recursos sejam depositados na Conta Vinculada, carteira esta cedida no âmbito da Cessão Fiduciária, conforme listados no Contrato de Cessão Fiduciária, arrecadadas na forma prevista no Contrato de Cessão Fiduciária, conforme descritas nos arquivos remessa enviados pela Devedora, de tempos em tempos, ao Banco Depositário, na forma descrita no ?Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Contas e Garantias Financeiras?, a ser celebrado entre a Devedora, o Banco Depositário, o Agente Fiduciário e a Emissora, e (b) da conta vinculada sob nº 5469-0 e agência nº 1916-X, mantida junto ao Banco Depositário e movimentada nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Administração de Contas, incluindo todos e quaisquer valores depositados e a serem depositados a qualquer tempo, durante o prazo de vigência da Emissão, e/ou mantidos na Conta Vinculada, incluindo recursos eventualmente em trânsito ou em compensação bancária, bem como todos os direitos, atuais e futuros, detidos e a serem detidos pela Devedora como resultado dos valores depositados ou a serem depositados na Conta Vinculada e da totalidade dos direitos relativos ao saldo credor, atuais ou futuros, incluindo rendimentos, direitos, proventos, distribuições, detidos pela Devedora como resultado dos Investimentos Permitidos (conforme definido abaixo) detidos na Conta Vinculada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 161
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 15/01/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada - Cessão Fiduciária sobre todos e quaisquer recursos, rendimentos, diretos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Multitécnica Industrial S.A., emergentes da Conta Corrente, de movimentação restrita; na qual deverão transitar os estoques de recebíveis e os recursos decorrentes de vendas da Cedente para seus clientes; e Aval - Aval cedido por: (i) Antônio Afonso Alves da	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Silva; (ii) Sérgio Henrique Dias França; (iii) Eletro Mineral Industrial Ltda.; (iv) Geral Metais Industrial Ltda.; (v) Microsolo Industrial Ltda.; e (vi) Multitécnica Logística Ltda.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 14/07/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 190
Volume na Data de Emissão: R$ 400.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 400000
Data de Vencimento: 29/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 194
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 17/01/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,3% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval (ii) Cessão Fiduciária.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 200
Volume na Data de Emissão: R$ 52.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 52000
Data de Vencimento: 15/10/2035	
Taxa de Juros: CDI + 3,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 24
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 09/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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. - Declaração Trimestral do Representante legal da RodOil atestando que (i) permanecem válidas as disposições da Escritura de Emissão de Debêntures e (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado referente ao 3° e 4° trimestres de 2024; - Verificação anual do Índice Financeiro (i) da razão da dívida líquida-EBITIDA e (ii) Índice de Liquidez referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras Trimestrais não auditadas da RODOIL referente ao 3° e 4° trimestres de 2024	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

provenientes de relações comerciais com seus clientes ("Boletos Cedidos"); (b) de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos em relação à conta vinculada de titularidade da Cedente ("Direitos da Conta Vinculada"); (c) titularidade da própria Conta Vinculada; e (d) de todos e quaisquer direitos creditórios de que a Cedente é titular e que venha a ser titular durante a vigência deste Contrato e decorrente dos ativos financeiros, investimentos ou aplicações financeiras descritos no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 127.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 44000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA; e IRDB HOLDING AGRO LTDA; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 até a presente data; - 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 até a presente data; - 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 até a presente data; - 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: - (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 2023; 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,	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes créditos: (i) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos de venda de grãos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária (Contratos Cedidos), os quais deverão ser depositados exclusivamente na Conta Vinculada; e (ii) todo e qualquer crédito que a Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Administração de Conta (Recursos Depositados), bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos (Recursos em Investimentos Permitidos).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 9.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 9000
Data de Vencimento: 30/04/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2025;	
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

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 2024; e - Envio da Verificação do Fluxo Mínimo Mensal da cessão fiduciária referente ao meses de junho a dezembro de 2023 e 2024.
Garantias: (I) Como avalista: ANTÔNIO AFONSO ALVES SILVA, REGINA APARECIDA LOPES SILVA, SÉRGIO HENRIQUE DIAS FRANÇA e MAGALY FERREIRA DOS SANTOS FRANÇA (II) Cessão fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento de toda e qualquer obrigação a Cedente cede e transfere, em caráter fiduciário: (i) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Cedente, emergentes da conta corrente nº 93640-4, mantida junto à agência nº 0700, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) de titularidade da devedora.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 83
Volume na Data de Emissão: R$ 171.981.000,00	**Quantidade de ativos:** 171981
Data de Vencimento: 15/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do PRE + 12,789% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e de seu 1º e 2º Aditamento na JUCESP; - Envio da AGE da Devedora arquivada na JUCESP e publicada no Diário Comercial; - Envio do Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de Debêntures da Devedora arquivados e registrados na JUCESP; e - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023 e 2024.	

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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 e 2024.

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 e 2024; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 2°, 3° e 4° trimestres de 2023 e 2024; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 2° e 3° trimestres de 2023 e 2024; 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: 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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

relativas ao exercício de 2023 e 2024; e - Cópia de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3° e 4° trimestres de 2023 e 2024.

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 os Produtores Rurais, devedores dos Direitos dos Contratos Mercantis; - Verificação da Fluxo Mínimo referente ao período de outubro de 2023 a fevereiro de 2024; - Cópia do Relatório de Alocação ESG, acompanhados dos documentos de Destinação de Recursos, constando os valores aplicados nos Projetos Elegíveis, referente aos Semestre de verificação de 2024; - declaração por seu(s) diretor(es) atestando na forma de seu estatuto social: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na no presente CDCA-B; (B) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente previstas no presente CDCA-B; (C) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Devedora; - demonstrações financeiras completas da Avalista (STEC PARTICIPAÇÕES S.A), acompanhadas de notas explicativas, do relatório da administração e do parecer ou relatório conforme o caso, dos auditores independentes. Além disso, de ser enviar o relatório específico, produzido pelos auditores, de apuração do Índice Financeiro contendo a memória de cálculo explicitando as rubricas necessárias à sua apuração da verificação do índice financeiro, contratados pela Devedora. Sendo certo que: (a) para o exercício encerrado em 31-12-2023, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 4,50x; (b) para o exercício encerrado em 31-12-2024, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 4,00x; (c) para o exercício encerrado em 31-12-2025, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 3,50x; (d) para o exercício encerrado em 31-12-2026, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 3,00x; (e) para o exercício encerrado em 31-12-2027, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 3,00x; (f) para o exercício encerrado em 31-12-2028, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 3,00x. - demonstrações financeiras completas acompanhadas de notas explicativas, do relatório da administração e do parecer ou relatório, conforme o caso, dos auditores independentes	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 e 2024; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023 e 2024; - 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 e 1° e 2° semestres de 2024.	

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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação Índice Financeiro da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Demonstrações Financeiras Auditadas relativas ao respectivo exercício social encerrado da Devedora, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo Auditor Independente, (b) relatório específico de apuração do Índice Financeiro contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento do Índices Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada por seus representantes legais da Devedora e os Avalistas, atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora ou dos Avalistas perante os titulares dos CRA e Securitizadora. relativas ao exercício de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura Mínimo Cessão Fiduciária relativas ao exercício de 2023.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: ISL - ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF 07.184.946/0001-02, JONES SANTA LÚCIA, DEIZI SANTA LÚCIA, LILIAN SANTA LÚCIA; (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, 1ºe 2º de 2024.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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); e (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 e 2024; - 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 e 2024; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao exercício de 2023 e 2024; - 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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 e 2024; - 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 e 2024; - 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 e 2024; - 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 e 2024.
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: 22/10/2025	
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 ano de 2023 e 2024; - 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 2024; - 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 e 2024; e - Declaração atestando a inexistência de qualquer das situações prevista na Cláusula 4.3., (ii) do Contrato de Cessão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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, referente ao período de Janeiro de 2024 a Fevereiro de 2025; - 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; e - Laudo de Avaliação do imóvel emitido em Julho de 2024.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (i) ao Celso, 44,00% (quarenta e quatro por cento; (ii) ao Henrique, 22,00% (vinte e dois por cento); (iii) à Daniela, 19,36% (dezenove inteiros e trinta e seis centésimos por cento); (iv) ao Antonio, 7,20% (sete inteiros e vinte centésimos por cento); (v) ao Arnaldo, 4,80% (quatro inteiros e oitenta centésimos por cento), e (iv) ao Ricardo, 2,64% (dois inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento); (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: 2	**Emissão:** 161
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 15/01/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada - Cessão Fiduciária sobre todos e quaisquer recursos, rendimentos, diretos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Multitécnica Industrial S.A., emergentes da Conta Corrente, de movimentação	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

restrita; na qual deverão transitar os estoques de recebíveis e os recursos decorrentes de vendas da Cedente para seus clientes; e Aval - Aval cedido por: (i) Antônio Afonso Alves da Silva; (ii) Sérgio Henrique Dias França; (iii) Eletro Mineral Industrial Ltda.; (iv) Geral Metais Industrial Ltda.; (v) Microsolo Industrial Ltda.; e (vi) Multitécnica Logística Ltda.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 186
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 13/07/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 194
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 19/01/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval (ii) Cessão Fiduciária.	

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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 2025;	
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: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 e 2024; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 2°, 3° e 4° trimestres de 2023 e 2024; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 2° e 3° trimestres de 2023 e 2024; 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:** 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 2024; e - Cópia de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3° e 4° trimestres de 2023 e 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 218

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Volume na Data de Emissão: R$ 346.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 346200
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 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 e 2024; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023 e 2024; - 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 e 1° e 2° semestres de 2024.	

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: IPCA + 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, 1ºe 2º de 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: IPCA + 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 e 2024; - 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 e 2024; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao exercício de 2023 e 2024; - 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 e 2024; - 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 e 2024; - 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 e 2024; - 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 e 2024.	
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: 3	**Emissão:** 194
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 17/01/2036	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.
Status: NAO COLOCADA
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval (ii) Cessão Fiduciária.

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 2025;	
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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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 e 2024; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 2°, 3° e 4° trimestres de 2023 e 2024; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 2° e 3° trimestres de 2023 e 2024; 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 2024; e - Cópia de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3° e 4° trimestres de 2023 e 2024.	

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	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023 e 2024; - 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 e 1° e 2° semestres de 2024.

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, 1ºe 2º de 2024.	

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: 17/05/2030	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cessão Fiduciária e seus aditamentos registrados nos RTD competentes	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

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: 15/05/2030	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cessão Fiduciária e seus aditamentos registrados nos RTD competentes	
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.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: TRUE SEC 93E	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 199.954.000,00	**Quantidade de ativos:** 199954
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: PRE + 12,8531% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SEC 93E	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 200.045.000,00	**Quantidade de ativos:** 200045
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SEC 93E	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 200.001.000,00	**Quantidade de ativos:** 200001
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,31% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 16

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Volume na Data de Emissão: R$ 480.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 480000
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9849% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval prestada pela Companhia Agrícola Quatá.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 218.414.000,00	**Quantidade de ativos:** 218414
Data de Vencimento: 15/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3104% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Rating do 3º e do 4ª Trimestres de 2024; - Declaração assinada pelo diretor da Emissora atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização, e (2) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigação perante os titulares dos CRA e o Agende Fiduciário; - Verificação semestral do índices financeiros.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 31
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 200000
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - ITR da Avalista referente ao 3º Trimestre de 2024; - Relatório Trimestral de Rating; - Verificação de índices financeiros	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: Aval prestado pela Dexco S.A.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 25
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 10/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de avaliação atualizado dos imóveis da Alienação Fiduciária. - Verificação do índice financeiro.	
Garantias: (i) Aval: em conjunto, Carlos, Carlos Filho, Lenita, Antonio, Marilena e Maria e das Pessoas Jurídicas ITAUEIRA IMOBILIÁRIA LTDA e ITAUEIRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis: sobre os seguintes imóveis de propriedade da Devedora: (i) imóvel objeto da matrícula nº 3.293, do Registro de Imóveis da Comarca de Ipanguaçu/RN (Fazenda Bananeiras I); (ii) imóvel objeto da matrícula nº 3.294, do Registro de Imóveis da Comarca de Ipanguaçu/RN (Fazenda Bananeiras II); (iii) imóvel objeto da matrícula nº 465, do Registro de Imóveis da Comarca de Ocara/CE (Fazenda Varzinha ? Gleba B); e (iv) o imóvel objeto da matrícula nº 9.248, do Cartório Alexandre Gondim da comarca de Aracati/CE (Sítio Giral II e, em conjunto com a Fazenda Bananeiras I, a Fazenda Bananeiras II e a Fazenda Varzinha ? Gleba B, Imóveis).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração assinada por representante da Fiduciante indicando o valor individualizado dos bens móveis Alienados Fiduciariamente referente ao ano exercício de 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da Cedente referente ao ano exercício de 2023 e 2024;	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: (i) Fiança prestada por Agripar Participações S.A. e ERNANI KLINGELHOEFER JUDICE. (ii) Cessão Fiduciária: promete ceder, em favor da Fiduciária, (i) os direitos creditórios pecuniários detidos pelo Fiduciante decorrentes da totalidade dos Contratos com Clientes formalizados junto aos Clientes, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, incluindo, mas não se limitando, aos eventuais aditamentos, multas, encargos, acréscimos, garantias, juros moratórios, direitos ou opções oriundas dos Contratos com Clientes (Direitos Creditórios Clientes), até o limite da Razão de Garantia (conforme abaixo prevista) e desde que possuam prazo de vencimento superior a 1 (um) ano contado de sua respectiva data de celebração; e (ii) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos com Clientes depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Cessão), inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta do Patrimônio Separado (Diretos Creditórios Conta do Patrimônio Separado e, em conjunto com os Direitos Creditórios Clientes, (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: as obrigações garantidas pela Alienação Fiduciária objeto do presente Contrato estão descritas no Anexo I do presente contrato. E ainda, integrarão automaticamente a presente Alienação Fiduciária: (i) quaisquer novas quotas e/ou demais direitos que venham a ser atribuídos à Fiduciante, e (ii) quaisquer quotas, valores mobiliários e/ou demais direitos que venham a substituir as Quotas. (iv) Alienação Fiduciária de Equipamentos: promete alienar fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Equipamentos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e encargos de qualquer natureza, e seus acessórios utilizados no funcionamento e localizados na Fábrica

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 46
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 31/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Informações: - A operação foi declarada vencida antecipadamente nos termos da Assembleia Geral de Titulares dos CRA de 02 de junho de 2023. O saldo Devedor à época era de R$41.260.948,04. Na mesma assembleia foi autorizado o início dos processos de excussão de garantias que estão em andamento desde então através da Securitizadora.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Será constituída a Alienação Fiduciária dos Imóveis, conforme disciplinada na Escritura Pública, sendo que deverão representar, em cada Data de Verificação (conforme definida na Escritura Pública), um montante equivalente ou superior à Razão de Garantia da Alienação Fiduciária (II) Penhor Rural: Penhora de primeiro grau de preferência e sem concorrência de terceiros sobre as plantações de soja e colheitas pendentes ou em via de formação, conforme o caso, relativas às safras 22/23, 23/24, 24/25, 25/26 e 26/27, de propriedade do Devedor (III) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Serão cedidos fiduciariamente os recebíveis de titularidade do Devedor de contrato(s) de fornecimento de soja em valor equivalente a, no mínimo, o Valor Anual devido nesta CPR Financeira no ano da constituição de referida garantia (IV) Aval: Como avalistas (i) ANTÔNIO PIRES RIBEIRO, (ii) SÉRGIO ANTÔNIO VILELA PIRES, (iii) MARIA CRISTINA VILELA PIRES, (iv) JAQUELINE SILVA OLIVEIRA PIRES SILVA OLIVEIRA PIRES (V) Fundos de despesas: Será constituída na conta centralizadora o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora por conta e ordem do Devedor, dos recursos da integralização dos CRA

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 53
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 18/02/2026	
Taxa de Juros: PRE + 13,153% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações financeiras trimestrais da Devedora referente ao ano de 2024; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao ano de 2024;	
Garantias: Os CRA não contam com qualquer tipo de garantia	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 64.572.000,00	**Quantidade de ativos:** 64572
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração dos representantes legais da Devedora atestando que permanecem válidas as disposições dos documentos da operação; - Demonstrações financeiras completas da Devedora devidamente auditadas referente ao ano de 2024.
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: (i) de todos os direitos creditórios de titularidade da Cedente, (ii) de todos e quaisquer direitos depositados na conta de nº 64507-6, mantida na agência nº 8541 do Itaú Unibanco S.A, (iii) de todos e quaisquer direitos depositados na conta de 64508-4, mantida na agência nº 8541 do Itaú Unibanco S.A e (iv) todos e quaisquer direitos futuros, detidos e a serem detidos pela Cedente.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 28/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de avaliação para fins de verificação da razão de garantia do imóvel; - 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 (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado da CPR-Financeira e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRA; - Demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos avalistas, sendo eles: ADELINO BISSONI, VILYMAR BISSONI, GLOMIR BISSONI, SANTO NICOLAU BISSONI, DEISE CRISTINA BISSONI SACHETTI e BISSONI AGROPECUÁRIA LTDA; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação fiduciária dos imóveis de matriculas descritas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no Anexo I.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 22/05/2028	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Taxa de Juros: CDI + 4,8% a.a. na base 252.
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: AQUILA FERRUM PARTICIPAÇÕES LTDA, ANDRÉ CANDIDO DE PAULA e ALEXANDRE CANDIDO DE PAULA; (II) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente todas as Soqueiras de cana-de-açúcar plantadas, de sua exclusiva titularidade, nos Locais de Lavoura indicados no Anexo II do contrato de Alienação Fiduciária; (III) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os direitos presente e futuros, da cedente, que seja oriundo do contrato de Compra e venda de cana de açúcar entre a Cedente e a Usina Caeté S.A, cede ainda os recursos que forem depositados na conta corrente de titularidade da Cedente sob o n° 601565-6, mantida na agência da Vórtx, bem como os créditos da cedente contra o Banco Depositário decorrente dos investimentos mantidos;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$ 18.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 18300
Data de Vencimento: 20/05/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestados pelos avalistas, sendo eles: Agro Organic Comércio e Representações Ltda e Vinicius Oliver Alves; (II) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula n° 8.837, registrado no Cartório de Registro de imóvel de Montividiu/GO de propriedade da Devedora; (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios, os recebíveis que sejam pagos pelos clientes decorrente dos contratos de Compra e Venda de Soja e Milho que deverão ser depositados na conta corrente bancária de titularidade da Devedora de n° 373415-0 e Agência 0001-9 mantida no Arbi S.A, a conta vinculante e dos valores, títulos oriundos da aplicação financeira; e (IV) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 51

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 26/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos avalistas, sendo eles: AGRISOY AGRONEGÓCIOS LTDA, EDUARDO SEBASTIAN SCHELL RICHART e CLEONILCE REJANE SCHELL RICHART; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente o imóvel registrado no 1° Tabelionato de Notas e Registro de imóvel, de matricula n° 4512. (III) Cessão Fiduciária: Cede em garantia, os Direitos Creditórios e a totalidade dos pagamentos feito pelos clientes;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 300000
Data de Vencimento: 15/07/2026	
Taxa de Juros: 11,72% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 01/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos Avalistas, sendo esses nomeados como Avalista no Termo de Securitização; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel registrado no Cartório de Formosa de Rio Preto/BA, de matrícula 69 e de titularidade da alienante; (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios, bem como os	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

recurso que forem obtidos com a realização oriundos de operações mercantis nos contratos de Compra e Venda de de soja, milho, feijão, milheto e/ou sorgo. Além disso cede ainda a própria Conta Vinculada e os títulos e valores provenientes de investimentos permitidos;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 31.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 31000
Data de Vencimento: 15/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de auditoria das informações financeiras da Devedora e dos Avalistas, elaborado pela empresa Prado Suzuki & Associados S-S; - Verificação anual da Razão de Garantia do Penhor referente ao ano de 2024; - Verificação anual da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária referente ao ano de 2024; - Verificação de índices financeiros; - Verificação do fundo de despesa referente aos meses de maio, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Verificação do fundo de reserva;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre o Imóvel Matrícula n° 15.271 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Novo do Parecis/MT; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre o Imóvel Matrícula n° 15.272 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Novo do Parecis/MT; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - constituída sobre os Direitos Creditórios do Sobejo dos recursos arrecadados, em primeiro ou em segundo leilão, que o Imóvel, nos termos da Cláusula 6 dos Contratos de Alienação Fiduciária, bem como dos Direitos Creditórios Contratos de Compra e Venda e Direitos Creditórios Contas Vinculadas; (v) Penhor Agrícola - constituído sobre toda a soja da titularidade da Devedora, produzido na Lavoura de Matrícula n° 4567 do Cartório de Registro de Imóveis de Brasnorte/MT, bem como sobre a sua cadeia produtiva, desde a lavoura pendente ou em vias de formação, até a colheita e o armazenamento de soja, incluindo todo produto ou subproduto decorrente do processo de beneficiamento ou transformação da soja, tonando-se imediatamente eficaz a partir do inicio da formação da Safra, em primeiro e único grau sem concorrência de terceiros e sem concorrência de terceiros, referente às safras 2023/2024, 2024/2025, 2025/2026, 2026/2027 e 2027/2028, bem como sobre as respectivas safras subsequentes em caso de frustração das safras mencionadas.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 31/10/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do valor mínimo de Cobertura da Alienação Fiduciária; - Índices Financeiros, com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora e das Fiadoras PJ (LASA LINHARES AGROINDUSTRIAL S.A., JB PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA., PIRAPAMA BIOENERGIA E GÁS LTDA. E LASTRO GASES INDUSTRIAIS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO S.A.); - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária - a Devedora e a LASA LINHARES AGROINDUSTRIAL S.A., cedem e transferem todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros oriundos dos contratos de fornecimento de energia elétrica listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, todo e qualquer crédito que venham a ser titulares em razão de seu saldo positivo existente nas Contas Vinculadas e s os direitos creditórios de titularidade da Lasa decorrentes do eventual procedimento de excussão da Alienação Fiduciária, no âmbito do leilão extrajudicial, oriundos do direito da Lasa à importância que sobejar entre o valor de venda forçada dos Imóveis e o montante devido à Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, a título de excussão da referida garantia, nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - descrito nas matrículas sob os nº 52.268, 52.322, 52.681, 52.683, 54.031, 54.032, 54.033, 54.034, 54.035, 54.054, 54.084, 54.085, 54.853, 54.854, 54.855, 55.936 e 56.310 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Linhares, Estado do Espírito Santo.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 78
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 31/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por representantes legais, com poderes legais para tanto (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 no Termo de Emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão, (c) que os ativos industriais da Emitente foram mantidos devidamente segurados, conforme padrão usualmente adotado em seu mercado de atuação; (d) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente; e (e) do cumprimento de todas as obrigações constantes deste Termo de Emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão, incluindo a inexistência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado; - Demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, auditadas por auditor independente registrado na CVM; - Cópia do balanço assinado de cada umas Fiadores Pessoas Jurídicas, relativas ao respectivo exercício social encerrado; - Relatório consolidado da memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias ao acompanhamento dos Índices Financeiros.
Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (i) HÉLIO ZANCANER SANCHES; (ii) PAULINA CÁFARO SANCHES; (iii) EVANDRO SANCHEZ (iv) MARIA EDUARDA BARACAT SANCHEZ; (v) HZS & FILHOS AGRÍCOLA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 46.677.642/0001-20; (vi) ES & FILHOS AGRÍCOLA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 47.020.583/0001-86; (vii) HZS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.983.817/0001-20, (viii) EES ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 53.075.847/0001-00; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Foram alienados os imóveis objetos das matrículas n° 45.589 e nº 54.731, ambas do 1º Oficial do Registro de Imóveis de Catanduva/SP. e os imóveis objetos das matrículas nº 42.336, nº 37.711 e nº 42.335, todos do 2º Oficial do Registro de Imóveis de Catanduva/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu e transferiu a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (i) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de sua titularidade oriundos dos contratos de venda de açúcar e/ou etanol listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, (ii) todos e quaisquer direitos creditórios principais e acessórios, existentes ou que venham a se constituir no futuro, decorrentes da Conta Vinculada CDB, e do(s) certificado(s) de depósito bancário a ser(em) adquirido(s) incluindo, mas não se limitando a, recursos, direitos, rendimentos, acréscimos, privilégios, preferências e prerrogativas, conforme descritos no Anexo VIII do Contrato de Cessão Fiduciária e e custodiados junto ao Banco Depositário, na qualidade de custodiante do CDB, (iii) todo e qualquer crédito que a Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente nas Contas Vinculadas, movimentadas única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Contas Vinculadas, bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Conta Vinculada, e (iv) exclusivamente em garantia do cumprimento das obrigações garantidas previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão, sobre os direitos creditórios de titularidade da Cedente, decorrentes do eventual procedimento de excussão da Alienação Fiduciária, no âmbito do leilão extrajudicial, oriundos do direito da Cedente, na qualidade de fiduciante no âmbito da Alienação Fiduciária, à importância que sobejar entre o valor de venda forçada dos Imóveis e o montante devido à Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, a título de excussão da garantia.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 145.603.000,00	**Quantidade de ativos:** 145603
Data de Vencimento: 15/01/2027	
Taxa de Juros: CDI + 0,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de registro de debêntures nominativas;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 79
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 15/02/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) ELKE MONIKA ZUBER LEH; (b) FRANK MATHEUS LEH; (c) RAINER MATHIAS LEH e DANIELE STOCK LEH; (d) STEPHANIE MAREN LEH MILLA; (e) CHAMPS LEH'S AGROPECUARIA LTDA, inscrita no CNPJ nº 27.596.786/0001-08; (f) FAZENDA JATOBA AGROPECUARIA LTDA, inscrita no CNPJ n° 28.027.674/0001-07; (g) FAZENDA NORICUM AGROPECUARIA LTDA, inscrita no CNPJ n° 78.792.884/0001-51; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos fiduciariamente (a) os direitos creditórios decorrentes dos Recebíveis que deverão ser	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

depositados na Conta Garantia; (b) todos e quaisquer os recursos, presentes e futuros, a qualquer tempo depositados e mantidos na Conta Garantia quaisquer títulos e/ou valores mobiliários adquiridos com tais recursos, que, de tempos em tempos, em decorrência de investimento e/ou aplicação de tais montantes em investimentos ; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre so imóveis descritos nas matrículas n° 29.452 e 29.453 do 2º Ofício Registro de Imóvel de Guarapuava/PR;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 90
Volume na Data de Emissão: R$ 43.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 43000
Data de Vencimento: 18/02/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Aditamento ao Termo de Securitização, com o intuito de ajustar títulos e conceitos invertidos, conforme deliberado na assembleia realizada no dia 31-10-2024; - Comprovar a aquisição dos Equipamentos e celebrar o Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos, o qual deverá ser registrado no Cartório de Títulos e Documentos; - Renovação da procuração outorgada, nos termos do Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; - Comprovante de Notificação à Locatária com a confirmação de recebimento; - Demonstrações financeiras e contrato social atualizado da CELESTE ENERGIA LTDA; - Verificação da razão entre o saldo devedor dos CRI e o saldo devedor dos CRA, pela soma dos valores de venda forçada dos Imóveis em Garantia (loan to value) (?LTV?), conforme apurado por meio do Laudo de Avaliação, deverá ser inferior a 50%.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista CELESTE ENERGIA LTDA., inscrita no CNPJ n° 51.866.707/0001-16; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula 287 do 1º Ofício da comarca de Vera /MT; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula 332do 1º Ofício da comarca de Vera /MT; (iv) Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula n° nº 1.866 do 1º Ofício de Brasnorte/MT e nº 92.310 do 2º Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição da Comarca de Cuiabá/MT; (v) Alienação Fiduciária de Equipamentos - sobre os equipamento a serem adquiridos pelo Fiador; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas de emissão da Avalista CELESTE ENERGIA LTDA., inscrita no CNPJ n° 51.866.707/0001-16; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos oriundos do ?Contrato de Locação de Equipamentos de Central Geradora?,	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

conforme identificado no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, ncluindo todos e quaisquer valores de principal, e seus acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, (b) todos e quaisquer recursos, direito e crédito, atuais e futuros, principais e acessórios decorrentes dos Direitos Creditórios, depositados e/ou existentes na conta corrente nº 5699351-1, agência 0001, com a QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 92
Volume na Data de Emissão: R$ 65.684.000,00	**Quantidade de ativos:** 65684
Data de Vencimento: 25/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Fluxo Mínimo Mensal da Cessão Fiduciária referente aos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos na matrícula n°s 3.558 e 4.222 do Registro de Imóveis Comarca de Cruzília/MG; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos - sobre os equipamentos descritos no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) os direitos creditórios performados de titularidade da Cedente (inclusive direitos emergentes ou indenizatórios, conforme aplicável), atuais e futuros, bem como seus acréscimos a título de multa, juros e demais encargos a eles impostos, decorrentes oriundos de e/ou relacionados a venda de produtos, pela Cedente, aos clientes listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária representados por boletos a serem emitidas pela Cedente, cujos pagamentos serão obrigatoriamente liquidados na Conta Vinculada para ela transferidos, (b) de todos e quaisquer direitos depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, nos termos do item (i) acima, na conta vinculada de nº 130954503, mantida junto à agência nº 2271 do Banco Santander (Brasil) S.A. de titularidade da Emitente com movimentação restrita e controlada, movimentável única e exclusivamente pelo Banco Santander (Brasil) S.A. e pela Credora observada a Razão de Garantia, (c) todos e quaisquer direitos futuros, detidos e a serem detidos pela Cedente na Conta Vinculada, e/ou os recursos nela creditados e os montantes nela depositados;	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 29/12/2028	
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) Aval - prestado pelos Avalistas (a) RICARDO MARTINS JUNQUEIRA , (b) RENATA SODRÉ VIANA EGREJA JUNQUEIRA, (c) LAAX EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 11.008.945/0001-76; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Fazenda Lagoa Dourada) - sobre os Imóveis objeto das matrículas (a) 57.119 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP (Fazenda Lagoa Dourada - Gleba 1), (b) 57.120 e 57.121 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Fazenda Santa Clara) - sobre o imóvel objeto das matrículas n° 12.134 e 12.135 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Promissão/SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Cedente, que ingressarem na Conta Vinculada decorrentes do Repasse Financeiro e do Contrato Safra, incluindo de eventuais aditamentos e/ou de novos instrumentos celebrados em substituição a referidos instrumentos, desde que tenham como contraparte a Cooperativa e estejam vinculados ao Contrato de comercialização, (b) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Cedente, emergentes da Conta Vinculada na qual deverão transitar os Recebíveis em montante suficiente para atingir o montante do Fluxo Mínimo, (c) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Cedente contra o Banco Depositário e/ou contra sociedades do grupo econômico do Banco Depositário decorrentes de investimentos realizados com os recursos eventualmente disponíveis na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Depósito sendo tais investimentos e seus rendimentos líquidos de tributos, vinculados à Conta Vinculada.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 96
Volume na Data de Emissão: R$ 30.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 30400

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Data de Vencimento: 20/02/2026
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) Emilio Mario Fabri Rietmann, (b) Impacto Bioenergia C Ltda., inscrita no CNPJ n° 33.629.276/0001-92, e (c) Impacto Participações Ltda., inscrita no CNPJ n° 28.660.781/0001-60; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos) (i) dos Direitos Creditórios; (ii) da totalidade dos pagamentos, valores ou recursos financeiros recebidos pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feitos pela Compradora, decorrentes das, e relacionados às, vendas e vendas futuras de produtos agropecuários, evidenciadas nos Contratos de Compra e Venda, os quais deverão ser obrigatoriamente depositados na Conta Centralizadora.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 81.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 81250
Data de Vencimento: 10/10/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista USINA SANTA ISABEL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 47.524.632/0001-18; (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 61.273.000,00	**Quantidade de ativos:** 61273
Data de Vencimento: 15/01/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de registro de debêntures nominativas;	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 29/12/2028	
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) Aval - prestado pelos Avalistas (a) RICARDO MARTINS JUNQUEIRA , (b) RENATA SODRÉ VIANA EGREJA JUNQUEIRA, (c) LAAX EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 11.008.945/0001-76; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Fazenda Lagoa Dourada) - sobre os Imóveis objeto das matrículas (a) 57.119 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP (Fazenda Lagoa Dourada - Gleba 1), (b) 57.120 e 57.121 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Fazenda Santa Clara) - sobre o imóvel objeto das matrículas n° 12.134 e 12.135 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Promissão/SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Cedente, que ingressarem na Conta Vinculada decorrentes do Repasse Financeiro e do Contrato Safra, incluindo de eventuais aditamentos e/ou de novos instrumentos celebrados em substituição a referidos instrumentos, desde que tenham como contraparte a Cooperativa e estejam vinculados ao Contrato de comercialização, (b) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Cedente, emergentes da Conta Vinculada na qual deverão transitar os Recebíveis em montante suficiente para atingir o montante do Fluxo Mínimo, (c) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Cedente contra o Banco Depositário e/ou contra sociedades do grupo econômico do Banco Depositário decorrentes de investimentos realizados com os recursos eventualmente disponíveis na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Depósito sendo tais investimentos e seus rendimentos líquidos de tributos, vinculados à Conta Vinculada.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 97

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Volume na Data de Emissão: R$ 568.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 568750
Data de Vencimento: 10/10/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista USINA SANTA ISABEL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 47.524.632/0001-18; (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 340.590.000,00	**Quantidade de ativos:** 340590
Data de Vencimento: 15/01/2027	
Taxa de Juros: PRE + 10,97% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de registro de debêntures nominativas;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 87
Volume na Data de Emissão: R$ 196.131.000,00	**Quantidade de ativos:** 196131
Data de Vencimento: 15/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,45% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de registro de debêntures nominativas;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 5	**Emissão:** 87

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Volume na Data de Emissão: R$ 256.403.000,00	**Quantidade de ativos:** 256403
Data de Vencimento: 15/01/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de registro de debêntures nominativas;	

Docusign Envelope ID: 7EC4500A-3EC4-4E8E-8BF3-AC88C28EF7E2

Docusign Envelope ID: 665970DA-7BB4-4952-9C06-4D2D07F2D6D9

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, CLASSE ÚNICA, EM 02 (DUAS) SÉRIES, DA 539ª (QUINGENTÉSIMA TRIGÉSIMA NONA) EMISSÃO DA

Opea Securitizadora S.A.
Companhia Securitizadora – CVM n.º 477
CNPJ n.º 02.773.542/0001-22
Rua Girassol, nº 555 – Torre C – Vila Madalena,
CEP 05433-001, São Paulo - SP

LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

GC PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ n.º 12.423.925/0001-24
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, São Paulo - SP

e

NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ n.º 20.540.181/0001-56
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, São Paulo - SP

celebrado com a

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
como Agente Fiduciário

Docusign Envelope ID: 665970DA-7BB4-4952-9C06-4D2D07F2D6D9

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, CLASSE ÚNICA, EM 02 (DUAS) SÉRIES, DA 539ª (QUINGENTÉSIMA TRIGÉSIMA NONA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA GC PARTICIPAÇÕES S.A. E NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

(1) OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria S1, sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP (conforme abaixo definido) sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

(2) OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade do São Paulo, estado do São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário").

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte".

Resolvem celebrar este "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, Classe Única, em 02 (Duas) Séries, da 539ª (quingentésima, trigésima nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela* GC Participações S.A. e Nações Shopping Participações S.A." ("Aditamento"), para vincular os Créditos Imobiliários aos CRI (conforme abaixo definidos), para distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160, de acordo com a Lei 14.430, a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160, a Resolução CMN 5.118, bem como demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CONSIDERANDO QUE:

Docusign Envelope ID: 665970DA-7BB4-4952-9C06-4D2D07F2D6D9

(i) A **GC PARTICIPAÇÕES S.A**., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 16º andar, conjunto 1.604,Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, São Paulo , inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 12.423.925/0001-24, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.544.731 ("Continente") e a **NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 20.540.181/0001-56, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.564.324 ("Nações Shopping" e, quando em conjunto com a Continente, as "Devedoras"), emitiram debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional, para colocação privada, da 1ª série da 2ª (segunda) emissão de cada uma das Devedoras ("Debêntures"), objeto do (i) *"Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da GC Participações S.A."*, conforme aditado ("Escritura de Emissão Continente"); *e* (ii) *"Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Nações Shopping Participações S.A."*, conforme aditado ("Escritura de Emissão Nações" e, quando em conjunto com a Escritura de Emissão Continente, as "Escrituras de Emissão"), ambos celebrados em 21 de novembro de 2025, entre as Devedoras, a Emissora e os respectivos garantidores;

(ii) a emissão das Debêntures inserem-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultou na emissão dos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 539ª (quingentésima trigésima nona) emissão da Securitizadora ("CRI"), aos quais os direitos creditórios imobiliários decorrentes das Debêntures foram vinculados como lastro, na forma prevista no Termo de Securitização (conforme definido abaixo) ("Operação de Securitização");

(iii) os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais ("CCIs") emitidas pela **Opea** no âmbito do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais sem Garantia Real sob a Forma Escritural" celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com filial na cidade do São Paulo, estado do São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-

Docusign Envelope ID: 665970DA-7BB4-4952-9C06-4D2D07F2D6D9

34, na qualidade de instituição, em 21 de novembro de 2025 ("**Escritura de Emissão de CCI**"), e representativas dos créditos imobiliários, oriundos das Debêntures;

(iv) em 21 de novembro de 2025, as Partes celebraram o *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 539ª (quingentésima trigésima nona) Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GC Participações S.A. e Nações Shopping Participações S.A."* ("Termo de Securitização");

(v) as partes desejam aditar o Termo de Securitização para alterar o valor do *loan to value* constante na Cláusula 8.3.1. do Termo de Securitização;

(vi) os CRI ainda não foram subscritos pelos investidores, bem como as Debêntures que originam os créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI não foram subscritas pela Emissora; e

(vii) tendo em vista que até a presente data não houve a integralização dos CRI e, consequentemente, das Debêntures, inexiste a necessidade de realização da Assembleia de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização) para aprovar o ora disposto.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Aditamento.

1 DEFINIÇÕES

1.1 Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Aditamento terão os significados que lhes foram atribuídos no Termo de Securitização.

2 ALTERAÇÕES

2.1 As Partes, decidem, de comum acordo, alterar a Cláusula 8.3.1. do Termo de Securitização para alterar o valor do *loan to,* a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

> "*8.3.1. Nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, as Devedoras deverão assegurar o atendimento do loan to value de, no máximo, 65% (sessenta e cinco por cento) do valor da Fração Ideal Alienada Fiduciariamente em face do saldo devedor das Debêntures ("LTV"). O LTV será apurado pela Emissora e enviado ao Agente Fiduciário, de acordo com a fórmula abaixo, anualmente, no 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação das demonstrações financeiras consolidadas de cada uma das Devedoras relativas ao exercício social imediatamente anterior, devidamente auditadas por auditor independente de primeira linha, preparadas de acordo com as Leis das*

Docusign Envelope ID: 665970DA-7BB4-4952-9C06-4D2D07F2D6D9

Sociedades por Ações ("Data de Verificação"):

$$LTV = (SD)/(VM)$$

Onde:

SD = saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures na data de verificação;

VM = valor de venda forçada da Fração Ideal Alienada Fiduciariamente, correspondente ao valor indicado no laudo de avaliação do Imóvel Garantia a ser contratado anualmente pelas Devedoras e entregue à Emissora na Data de Verificação".

3 DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. As obrigações assumidas no Termo de Securitização e no presente Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

3.2. Qualquer alteração ao Termo de Securitização e ao presente Aditamento somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.

3.3. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Aditamento e do Termo de Securitização não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

3.4. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, características e condições estabelecidas no Termo de Securitização não expressamente alteradas por este Aditamento, incluindo, sem se limitar, as declarações e obrigações das Partes previstas no Termo de Securitização.

3.5. 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.

3.6. Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

3.7. Fica eleito o foro central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para

Docusign Envelope ID: 665970DA-7BB4-4952-9C06-4D2D07F2D6D9

dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam o presente Aditamento, por meio de plataforma de assinatura digital certificada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

São Paulo, 04 de dezembro de 2025.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

Docusign Envelope ID: 665970DA-7BB4-4952-9C06-4D2D07F2D6D9

(Página de assinaturas do "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, Classe Única, em 02 (duas) Séries, da* 539ª (quingentésima, trigésima nona) *Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela* GC Participações S.A. e Nações Shopping Participações S.A.")

OPEA SECURITIZADORA S.A



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

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



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

ANEXO XI

DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DA SECURITIZADORA SE ENCONTRA ATUALIZADO NA CVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: C070E199-A7D2-4C96-8DB9-97E232AD9625

DECLARAÇÃO REGISTRO CVM

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria nº 1.240, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, no âmbito da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários, classe única, em 02 (duas) séries, da sua 539ª (quingentésima trigésima nona) emissão, a ser realizada sob o rito automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), serve-se da presente para, nos termos do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c" da Resolução CVM 160, **DECLARAR**, para todos os fins e efeitos, que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, concedido sob o n° 477, encontra-se devidamente atualizado.

São Paulo, 21 de novembro de 2025.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by
THIAGO STOROLI LUCAS
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860
CPF: 47033571860
Hora de assinatura: 11/21/2025 | 8:41:59 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
85DE87779E8A427...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Lucas Figueiredo de Oliveira
Signed By: LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919
CPF: 08938676919
Signing Time: 11/21/2025 | 8:43:50 PM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SAFEWEB RFB v5
CEF575E90AD147E...

Nome:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XII

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 79C6386F-6E49-406B-BD02-20F348F5C54C

Declaração da Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria S1, perante a Comissão de valores Mobiliários ("CVM"), sob o n.º 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555 – Torre C – Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.157.648 ("Emissora"), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários, classe única, em 02 (duas) Séries da 539ª (quingentésima, trigésima nona) emissão da Emissora ("CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder o **BANCO VOTORANTIM 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 das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º Andar, Vila Gertrudes, CEP 04.794-000, inscrito no CNPJ sob o nº 59.588.111/0001-03, **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução n.º 60 de 23 de dezembro de 2021, será instituído regime fiduciário sobre **(a)** todos os direitos creditórios devidos pela Nações Shopping e pela Continente Shopping, conforme o caso, por força das Debêntures Nações e das Debêntures Continente, utilizados como lastro para a Emissão ("Créditos Imobiliários") e das Garantias; **(b)** a conta corrente n.º 98900-3, mantida na agência n.º 0910, do Banco Itau Unibanco S.A. (código 341), de titularidade da Emissora ("Conta do Patrimônio Separado"), e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado e na Conta Vinculada, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e **(c)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(ii) 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 prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") e no " *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, Classe Única, em 02 (duas) Séries, da* 539ª (quingentésima, trigésima nona) *Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela GC Participações S.A. e a Nações Shopping Participações S.A.*" celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST**

Docusign Envelope ID: 79C6386F-6E49-406B-BD02-20F348F5C54C

DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n° 3.434, bloco 07, sala 201, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário e representando dos Titulares de CRI ("Termo de Securitização");

(iii) o Prospecto Preliminar contém, o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI, da Emissora, da **GC PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 12.423.925/0001-24, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.544-731 e da **NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 16º andar, conjunto 1.604, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 20.540.181/0001-56, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.564.324, na qualidade de devedoras dos Créditos Imobiliários, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160;

(v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, 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

(vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

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

São Paulo, 21 de novembro de 2025.

Docusign Envelope ID: 79C6386F-6E49-406B-BD02-20F348F5C54C

OPEA SECURITIZADORA S.A.



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XIII

RELATÓRIO PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Atribui Rating 'AA-(EXP)sf(bra)' à 539ª Proposta de Emissão de CRIs da Opea

Brazil Mon 24 Nov, 2025 - 6:21 PM ET

Fitch Ratings - São Paulo - 24 Nov 2025: A Fitch Ratings atribuiu, hoje, Rating Nacional de Longo Prazo 'AA-(EXP)sf(bra)', com Perspectiva Estável, à proposta da 539ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Opea Securitizadora, que totalizará BRL260 milhões, em duas séries.

A proposta de emissão será lastreada por duas debêntures — uma da GC Participações S.A. (BRL204,1 milhões) e outra da Nações Shopping Participações S.A. (BRL55,9 milhões) —, que terão a Almeida Júnior Shopping Centers S.A. (Almeida Júnior) como fiadora. Os recursos captados pelas debêntures serão destinados à aquisição, à construção e a futuras obras de desenvolvimento/expansão do Continente Shopping, em São José (SC), e do Nações Shopping, em Criciúma (SC).

Os ratings refletem a expectativa de pagamento pontual e integral do principal investido, acrescido de remuneração, até o vencimento final legal de cada série, sendo a primeira em dezembro de 2031 e a segunda em dezembro de 2035.

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT	RATING	
Opea Securitizadora S.A. 2025-539-1,2 (Almeida Junior)		
2025-539-1	Natl LT	AA-(EXP)sf(bra) Rating Outlook Stable Expected Rating

2025-539-2	Natl LT	AA-(EXP)sf(bra) Rating Outlook Stable
		Expected Rating

VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS

PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DO RATING

Percepção da Qualidade de Crédito da Fiadora Determina o Rating: A GC Participações e a Nações Shopping Participações são as emissoras das duas debêntures que lastrearão os CRIs e têm a Almeida Júnior como fiadora. Assim, a Almeida Junior é, em última instância, responsável pelo pagamento de juros, principal e despesas relacionadas à transação.

Estrutura Financeira: Os CRIs refletirão as debêntures e, portanto, não haverá qualquer tipo de descasamento. Nas hipóteses de vencimento antecipado das debêntures, pagamentos em atraso por conta do fiador ou qualquer outro evento que impacte as debêntures, a consequência será idêntica para os CRIs. Além disso, todas as despesas são, em última instância, pagas pela fiadora. Dessa forma, o risco da operação se baseia na percepção da qualidade de crédito da Almeida Júnior.

SENSIBILIDADE DOS RATINGS

O rating da proposta de emissão de CRIs é atrelado à percepção da qualidade de crédito da Almeida Júnior, fiadora das debêntures que lastreiam a operação.

Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a uma Ação de Rating Positiva/Elevação:

-- Uma melhora da percepção da qualidade de crédito da Almeida Júnior elevaria o rating da proposta de emissão em igual proporção.

Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a uma Ação de Rating Negativa/Rebaixamento:

-- Uma deterioração da percepção da qualidade de crédito da Almeida Júnior rebaixaria o rating da proposta de emissão em igual proporção.

EMISSÃO

A primeira série possui remuneração indicativa de 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) acrescido de *spread* de 0,55% ao ano. Já a segunda possui correção

pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e terá remuneração definida no processo de *bookbuilding*, sendo o maior entre 8,1% ao ano e a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em agosto de 2030, acrescida de sobretaxa de 0,70% ao ano.

A primeira série vence em seis anos e a segunda, em dez, contados a partir da data de emissão. Os juros de ambas serão pagos mensalmente. O principal da primeira série será amortizado em cinco parcelas semestrais, com início em dezembro de 2029, enquanto a segunda terá amortizações mensais, sendo que as parcelas com vencimento em dezembro de 2033, 2034 e 2035 terão maior percentual de amortização.

Os CRIs contam com garantias adicionais, como a de alienação fiduciária da fração ideal de um imóvel e cessão fiduciário de recebíveis de aluguel. Para a agência, os ratings são determinados pela percepção da qualidade de crédito da fiadora, a Almeida Júnior, com base na fiança prestada sobre as debêntures.

Há um intervalo de dois dias úteis entre o recebimento dos pagamentos das debêntures pela securitizadora e o pagamento dos CRIs. A escritura das debêntures determina que a fiadora pague as obrigações garantidas em dois dias úteis, de modo que o risco dos CRIs está vinculado, em última instância, ao da Almeida Júnior. A operação conta com um fundo de despesas que, caso fique abaixo do mínimo de BRL70 mil, deverá ser recomposto pela fiadora. Todos os custos e despesas da operação também ficarão a cargo da Almeida Júnior.

Este comunicado contempla informações detidas pela Fitch no momento em que os ratings da proposta de emissão foram atribuídos. Os investidores devem estar cientes de que a transação ainda será concluída, e que mudanças podem ocorrer. Como resultado, os ratings que aparecem neste relatório não refletem os finais, sendo baseados em informações fornecidas pelo emissor até 24 de novembro de 2025.

Os ratings da proposta de emissão dependem de documentos finais que reflitam os já recebidos. O comunicado de ação de rating a ser divulgado pela Fitch na liquidação da transação incluirá os ratings finais e uma análise de qualquer informação relevante que tenha mudado após a publicação deste relatório.

A agência supõe que todas as contrapartes cumprirão suas obrigações contratuais. Logo, qualquer descumprimento das partes pode modificar a avaliação da agência sobre a exposição da transação ao risco de contrapartes. Uma premissa-chave é que as contrapartes da transação determinam as ações corretivas de acordo com o estabelecido nos documentos da transação. Se estas ações divergirem do esperado, a Fitch avaliará novamente a relevância desses riscos.

RATINGS PÚBLICOS COM VÍNCULO DE CRÉDITO A OUTRAS CLASSIFICAÇÕES

O rating da proposta da 539ª emissão de CRIs da Opea está atrelados à percepção da qualidade de crédito da Almeida Júnior, fiadora das debêntures que lastreiam a transação.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS:

A presente publicação é um relatório de classificação de risco de crédito, para fins de atendimento ao artigo 16 da Resolução CVM nº 9/20.

As informações utilizadas nesta análise são provenientes da Almeida Junior.

A Fitch adota todas as medidas necessárias para que as informações utilizadas na classificação de risco de crédito sejam suficientes e provenientes de fontes confiáveis, incluindo, quando apropriado, fontes de terceiros. No entanto, a Fitch não realiza serviços de auditoria e não pode realizar, em todos os casos, verificação ou confirmação independente das informações recebidas.

Histórico dos Ratings:

Data na qual a classificação em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 24 de novembro de 2025.

A classificação de risco foi comunicada à entidade avaliada ou a partes a ela relacionadas, e o rating atribuído não foi alterado em virtude desta comunicação.

Os ratings atribuídos pela Fitch são revisados, pelo menos, anualmente.

A Fitch publica a lista de conflitos de interesse reais e potenciais no Anexo X do Formulário de Referência, disponível em www.fitchratings.com/brasil

Para informações sobre possíveis alterações na classificação de risco de crédito veja o item: Sensibilidade dos Ratings.

Conforme a classe de ativo da emissão, a Fitch poderá realizar análise da inadimplência e/ou os fluxos de caixa dos ativos subjacentes. Nestes casos, a agência baseia esta análise na modelagem e avaliação de diferentes cenários de informações recebidas do originador ou de terceiros a este relacionado. Em outros casos, a análise poderá se basear em garantias prestadas por entidades integrantes da emissão avaliada.

A Fitch não realiza processos de diligência dos ativos subjacentes ou a verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros a este relacionado.

Para a avaliação de operações estruturadas, a Fitch recebe informações de terceiros, normalmente, de instituições financeiras, escritórios de contabilidade, empresas de auditoria ou advocacia. As informações podem ser obtidas por meio de prospectos de oferta de transações, emitidos de acordo com a legislação do mercado de valores mobiliários. Além disso, estão baseadas em fatos gerais de domínio público, tais como índices de inflação e taxas de juros.

Para esclarecimentos quanto à diferenciação dos símbolos de produtos estruturados e aqueles destinados aos demais ativos financeiros, consulte “Definições de Ratings” em www.fitchratings.com/brasil.

Informações adicionais estão disponíveis em 'www.fitchratings.com' e em 'www.fitchratings.com/site/brasil'.

A Fitch Ratings Brasil Ltda., ou partes a ela relacionadas, pode ter fornecido outros serviços à entidade classificada no período de 12 meses que antecede esta ação de rating de crédito. A lista de outros serviços prestados às entidades classificadas está disponível em https://www.fitchratings.com/pt/region/brazil/exigencias-regulatorias/outros-servicos. A prestação deste serviço não configura, em nossa opinião, conflito de interesses em face da classificação de risco de crédito.

A Fitch Ratings foi paga para determinar cada rating de crédito listado neste relatório de classificação de risco de crédito pelo devedor ou emissor classificado, por uma parte relacionada que não seja o devedor ou o emissor classificado, pelo patrocinador (“sponsor”), subscritor (“underwriter”), ou o depositante do instrumento, título ou valor mobiliário que está sendo avaliado.

Metodologia Aplicada e Pesquisa Relacionada:

-- Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas (18 de novembro de 2024);

-- Metodologia de Ratings em Escala Nacional (22 de dezembro de 2020).

Outras Metodologias Relevantes:

-- Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria (18 de dezembro de 2023);

-- Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria (28 de novembro de 2023).

FITCH RATINGS ANALYSTS

Vitor Gothardo
Analyst
Analista primário
+55 11 4504 2614
vitor.gothardo@fitchratings.com
Fitch Ratings Brasil Ltda.
Alameda Santos, nº 700 – 7º andar Edifício Trianon Corporate - Cerqueira César São Paulo, SP SP Cep 01.418-100

Daniel Batarce
Director
Analista secundário
+55 11 4504 2219
daniel.batarce@fitchratings.com

Carolina Yaginuma
Senior Director
Presidente do Comitê
+55 11 3957 3658
carolina.yaginuma@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS

Maggie Guimaraes
São Paulo
+55 11 4504 2207
maggie.guimaraes@thefitchgroup.com

Informações adicionais estão disponíveis em www.fitchratings.com

PARTICIPATION STATUS

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

APPLICABLE CRITERIA

Metodologia de Ratings em Escala Nacional (pub. 22 Dec 2020)

Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria (pub. 28 Nov 2023)

Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria (pub. 18 Dec 2023) (including rating assumption sensitivity)

Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas (pub. 18 Nov 2024)

ADDITIONAL DISCLOSURES

Solicitation Status

Endorsement Policy

ENDORSEMENT STATUS

Opea Securitizadora S.A. 2025-539-1,2 (Almeida Junior) -

DISCLAIMER & COPYRIGHT

Todos os ratings de crédito da Fitch estão sujeitos a algumas limitações e termos de isenção de responsabilidade. Por favor, veja no link a seguir essas limitações e termos de isenção de responsabilidade: http://fitchratings.com/understandingcreditratings. Além disso, as definições de cada escala e categoria de rating, incluindo definições referentes a inadimplência, podem ser acessadas em https://www.fitchratings.com/pt/region/brazil, em definições de ratings, na seção de exigências regulatórias. Os ratings públicos, critérios e metodologias publicados estão permanentemente disponíveis neste website. O código de conduta da Fitch e as políticas de confidencialidade, conflitos de interesse; segurança de informação (firewall) de afiliadas, compliance e outras políticas e procedimentos relevantes também estão disponíveis neste website, na seção "código de conduta". Os interesses relevantes de diretores e acionistas estão disponíveis em https://www.fitchratings.com/site/regulatory. A Fitch pode ter fornecido outro serviço autorizado ou complementar à entidade classificada ou a partes relacionadas. Detalhes sobre serviço autorizado, para o qual o analista principal está baseado em uma empresa da Fitch Ratings (ou uma afiliada a esta) registrada na ESMA ou na FCA, ou serviços complementares podem ser encontrados na página do sumário do emissor, no website da Fitch.

Ao atribuir e manter ratings e ao produzir outros relatórios (incluindo informações sobre projeções), a Fitch conta com informações factuais recebidas de emissores e underwriters e de outras fontes que a agência considera confiáveis. A Fitch realiza uma apuração adequada das informações factuais de que dispõe, de acordo com suas metodologias de rating, e obtém uma verificação adequada destas informações de fontes independentes, à medida que estas fontes estejam disponíveis com determinado grau de segurança, ou em determinada jurisdição. A forma como é conduzida a investigação factual da Fitch e o escopo da verificação de terceiros que a agência obtém poderão variar, dependendo da natureza do título analisado e do seu emissor, das

exigências e práticas na jurisdição em que o título analisado é oferecido e vendido e/ou em que o emissor esteja localizado, da disponibilidade e da natureza da informação pública envolvida, do acesso à administração do emissor e seus consultores, da disponibilidade de verificações preexistentes de terceiros, como relatórios de auditoria, cartas de procedimentos acordadas, avaliações, relatórios atuariais, relatórios de engenharia, pareceres legais e outros relatórios fornecidos por terceiros, disponibilidade de fontes independentes e competentes de verificação, com respeito ao título em particular, ou na jurisdição do emissor, em especial, e a diversos outros fatores. Os usuários dos ratings e relatórios da Fitch devem estar cientes de que nem uma investigação factual aprofundada, nem qualquer verificação de terceiros poderá assegurar que todas as informações de que a Fitch dispõe com respeito a um rating ou relatório serão precisas e completas. Em última instância, o emissor e seus consultores são responsáveis pela precisão das informações fornecidas à Fitch e ao mercado ao disponibilizar documentos e outros relatórios. Ao emitir ratings e relatórios, a Fitch é obrigada a confiar no trabalho de especialistas, incluindo auditores independentes, com respeito às demonstrações financeiras, e advogados, com referência a assuntos legais e tributários. Além disso, os ratings e as projeções financeiras e outras informações são naturalmente prospectivos e incorporam hipóteses e premissas sobre eventos futuros que, por sua natureza, não podem ser confirmados como fatos. Como resultado, apesar de qualquer verificação sobre fatos atuais, os ratings e as projeções podem ser afetados por condições ou eventos futuros não previstos na ocasião em que um rating foi emitido ou afirmado. A Fitch Ratings realiza ajustes frequentes e amplamente aceitos nos dados financeiros reportados, de acordo com as metodologias relevantes e/ou padrões do setor, de modo a prover consistência em termos de métricas financeiras para entidades do mesmo setor ou classe de ativos.

A faixa completa de melhores e piores cenários de ratings de crédito para todas as categorias de rating varia de 'AAA' a 'D'. A Fitch também fornece informações sobre os melhores cenários de elevação de rating e os piores cenários de rebaixamento de rating (definidos como o 99º percentil de transições de rating, medidos em cada direção) para ratings de crédito internacionais, com base no desempenho histórico. Uma média simples entre classes de ativos apresenta elevações de quatro graduações no melhor cenário de elevação e de oito graduações no pior cenário de rebaixamento no 99º percentil. Os melhores e piores cenários de rating específicos do setor estão listados detalhadamente em https://www.fitchratings.com/site/re/10238496

As informações neste relatório são fornecidas "tais como se apresentam", sem que ofereçam qualquer tipo de garantia, e a Fitch não garante ou atesta que um relatório ou seu conteúdo atenderá qualquer requisito de quem o recebe. Um rating da Fitch constitui opinião sobre o perfil de crédito de um título. Esta opinião e os relatórios se apoiam em critérios e metodologias existentes, que são constantemente avaliados e

atualizados pela Fitch. Os ratings e relatórios são, portanto, resultado de um trabalho de equipe na Fitch, e nenhum indivíduo, ou grupo de indivíduos, é responsável isoladamente por um rating ou relatório. O rating não cobre o risco de perdas em função de outros riscos que não sejam o de crédito, a menos que tal risco esteja especificamente mencionado. A Fitch não participa da oferta ou da venda de qualquer título. Todos os relatórios da Fitch são de autoria compartilhada. Os profissionais identificados em um relatório da Fitch participaram de sua elaboração, mas não são isoladamente responsáveis pelas opiniões expressas no texto. Os nomes são divulgados apenas para fins de contato. Um relatório que contenha um rating atribuído pela Fitch não constitui um prospecto, nem substitui as informações reunidas, verificadas e apresentadas aos investidores pelo emissor e seus agentes com respeito à venda dos títulos. Os ratings podem ser alterados ou retirados a qualquer tempo, por qualquer razão, a critério exclusivo da Fitch. A agência não oferece aconselhamento de investimentos de qualquer espécie. Os ratings não constituem recomendação de compra, venda ou retenção de qualquer título. Os ratings não comentam a correção dos preços de mercado, a adequação de qualquer título a determinado investidor ou a natureza de isenção de impostos ou taxação sobre pagamentos efetuados com respeito a qualquer título. A Fitch recebe pagamentos de emissores, seguradores, garantidores, outros coobrigados e underwriters para avaliar o rating dos títulos. Estes preços geralmente variam entre USD1.000 e USD750.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável) por emissão. Em certos casos, a Fitch analisará todas ou determinado número de emissões efetuadas por um emissor em particular ou seguradas ou garantidas por determinada seguradora ou garantidor, mediante um único pagamento anual. Tais valores podem variar de USD10.000 a USD1.500.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável). A atribuição, publicação ou disseminação de um rating pela Fitch não implicará consentimento da Fitch para a utilização de seu nome como especialista, com respeito a qualquer declaração de registro submetida mediante a legislação referente a títulos em vigor nos Estados Unidos da América, a Lei de Serviços Financeiros e Mercados, de 2000, da Grã-Bretanha ou a legislação referente a títulos de qualquer outra jurisdição, em particular. Devido à relativa eficiência da publicação e da distribuição por meios eletrônicos, o relatório da Fitch poderá ser disponibilizado para estes assinantes até três dias antes do acesso para os assinantes dos impressos.

Para Austrália, Nova Zelândia, Taiwan e Coreia do Sul apenas: A Fitch Austrália Pty Ltd detém uma licença australiana de serviços financeiros (licença AFS nº337123), a qual autoriza o fornecimento de ratings de crédito apenas a clientes de atacado. As informações sobre ratings de crédito publicadas pela Fitch não se destinam à utilização por pessoas que sejam clientes de varejo, nos termos da Lei de Sociedades (Corporations Act 2001).

A Fitch Ratings, Inc. está registrada na Securities and Exchange Comission dos EUA como uma “Nationally Recognized Statistical Rating Organization” (NRSRO – Organização de Rating Estatístico Reconhecida Nacionalmente). Algumas subsidiárias de ratings de crédito de NRSROs são listadas no Item 3 do NRSRO Form e, portanto, podem atribuir ratings de crédito em nome da NRSRO (consulte https://www.fitchratings.com/site/regulatory), mas outras subsidiárias de ratings de crédito não estão listadas no NRSRO Form (as “não-NRSROs”). Logo, ratings de crédito destas subsidiárias não são atribuídos em nome da NRSRO. Porém, funcionários da não-NRSRO podem participar da atribuição de ratings de crédito da NRSRO ou atribuídos em nome dela.

Copyright © 2025 da Fitch, Inc., Fitch Ratings Ltd. e suas subsidiárias. 33 Whitehall St, NY, NY 10004.Telefone: 1-800-753-4824 (para chamadas efetuadas nos Estados Unidos), ou (001212) 908-0500 (chamadas fora dos Estados Unidos). Proibida a reprodução ou retransmissão, integral ou parcial, exceto quando autorizada. Todos os direitos reservados.

READ LESS

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

Fitch's solicitation status policy can be found at www.fitchratings.com/ethics.

ENDORSEMENT POLICY

Os ratings de crédito internacionais da Fitch produzidos fora da União Europeia (UE)ou do Reino Unido, conforme o caso, são endossados para uso por entidades reguladas na UE ou no Reino Unido, respectivamente, para fins regulatórios, de acordo com os termos do Regulamento das Agências de Rating de Crédito da UE ou do Reino Unido (Alterações etc.) (saída da UE), de 2019 (EU CRA Regulation or the UK Credit Rating Agencies (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019), conforme o caso. A abordagem da Fitch para endosso na UE e no Reino Unido pode ser encontrada na página de Regulatory Affairs (Assuntos Regulatórios) da Fitch, no site da agência. O status de endosso dos ratings de crédito internacionais é fornecido na página de sumário da entidade, para cada entidade classificada, e nas páginas de detalhes das transações, para transações de finanças estruturadas, no site da Fitch. Estas divulgações são atualizadas diariamente.

ALMEIDA JUNIOR

PROSPECTO PRELIMINAR

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, CLASSE ÚNICA, EM 02 (DUAS) SÉRIES, DA 539ª (QUINGENTÉSIMA TRIGÉSIMA NONA) EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

GC PARTICIPAÇÕES S.A.

E

NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS