

PROSPECTO PRELIMINAR

DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 395ª (TRICENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia S1 – CVM nº 2

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo – SP

Perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$ 500.000.000,00
(quinhentos milhões de reais)

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 06.977.745/0001-91

Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º andar, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22430-060, Rio de Janeiro – RJ

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRACRISZ9

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRACRIT01

Classificação de risco preliminar da emissão dos CRI realizada pela FITCH RATING BRASIL LTDA.: “AAA(EXP)sf(bra)” *

Nível de concentração dos direitos creditórios: devedor único

* Esta classificação foi realizada em 03 de janeiro de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações

A OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora” ou “Securitizadora”) está realizando a emissão de, inicialmente, 500.000 (quinhentos mil) certificados de recebíveis imobiliários da 395ª (tricentésima nonagésima quinta) emissão, em até 2 (duas) séries, da Emissora, todos nominativos e escriturais (“CRI” e, respectivamente, “Emissão” ou “Oferta”), para distribuição pública nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 20 de janeiro de 2025, o valor total de, inicialmente, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade dos CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI (“Lote Adicional de CRI” e “CRI Adicionais”, respectivamente), totalizando até 625.000 (seiscentos e vinte e cinco mil) CRI, com o valor total correspondente a R\$ 625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais) na Data de Emissão, que será efetivamente definido de acordo com a demanda verificada no Procedimento de Bookbuilding (conforme abaixo definido). A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries (em conjunto “Séries” e, individual e indistintamente, “Série”), sendo (i) os CRI objeto da Oferta distribuídos no âmbito da primeira Série doravante denominados “CRI 1ª Série” e, (ii) os CRI objeto da Oferta distribuídos no âmbito da segunda Série doravante denominados “CRI 2ª Série” (e, quando mencionados em conjunto, “CRI”), sendo certo que qualquer uma das séries poderá ser cancelada, a depender do resultado do Procedimento de Bookbuilding. Os CRI têm como lastro os créditos imobiliários oriundos das debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, da 12ª (décima segunda) emissão da BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 06.977.745/0001-91 (“Devedora”), emitidas nos termos do “Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fiduciária, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da BR Malls Participações S.A.”, celebrada em 03 de janeiro de 2025 entre a Devedora, a Emissora e a ALLOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 05.878.397/0001-32, na qualidade de fiadora (“Fiadora”), nos termos do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 (“Debêntures”). Para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários e vinculá-los aos CRI, foi celebrado o “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 395ª (Tricentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BR Malls Participações S.A.”, entre a Emissora e a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário (“Agente Fiduciário” e “Termo de Securitização”, respectivamente). Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto, (i) os CRI 1ª Série terão prazo de vencimento de 1.829 (mil, oitocentos e vinte e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 23 de janeiro de 2030; e (ii) os CRI 2ª Série terão prazo de vencimento de 2.558 (dois mil, quinhentos e cinquenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 22 de janeiro de 2032. Os CRI não serão objeto de atualização monetária. Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 98,00% (noventa e oito por cento), das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros Di de um dia, “over extra grupo”, calculados e divulgados diariamente pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 (“B3”). Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da Taxa Di. Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição dos CRI liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. O Agente Fiduciário foi nomeado para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, nos interesses da comunidade dos titulares de CRI. Em observância ao artigo 37 da Resolução da CVM 60, a Emissora instituirá regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, bem como sobre quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430. O objeto do Regime Fiduciário será destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir o patrimônio separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas aos Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430. Não serão constituídas garantias específicas sobre os CRI, sem prejuízo de fiança, a ser outorgada pela Fiadora, no âmbito das Debêntures, em favor da Emissora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI. Os CRI não contarão com reforços de crédito estruturais ou de terceiros. Os valores mobiliários objeto da presente Oferta estão expostos primordialmente ao risco de crédito da Devedora do título que compõe seu lastro, uma vez que foi instituído regime fiduciário sobre o referido título. A distribuição dos CRI será intermediada pelo ITAU BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º Andar (Parte), 4º e 5º Andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59, na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”), e pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de coordenador (“XP” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores”).

Nos termos do art. 4º, do Anexo Complementar IX das “Regras e Procedimentos ANBIMA para Ofertas Públicas”, em vigor desde 15 de julho de 2024 (“Regras e Procedimentos ANBIMA”), os CRI são classificados como “Corporativo”, “Concentrado”, “Shoppings e Lojas” e “Valores Mobiliários Representativos de Dívida”. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

Os CRI serão distribuídos a investidores qualificados. O aviso ao mercado foi divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 10 de janeiro de 2025.

OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOCÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 23 A 73 DESTES PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

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

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

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

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DO DEVEDOR, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS REFERIDOS CRI.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA CVM E DA B3.



COORDENADOR LÍDER

COORDENADOR



A data deste Prospecto Preliminar é 03 de janeiro de 2025.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ALLOS

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve Descrição da Oferta.....	1
2.2. Apresentação da Emissora.....	1
2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização:	3
2.4. Identificação do público-alvo.....	4
2.5. Valor Total de Oferta.....	4
2.6. Em relação a cada série, informar:.....	4
3. DESTINAÇÃO DOS 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:.....	15
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	21
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	21
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar	22
4. FATORES DE RISCO	23
<i>Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico</i>	23
(a) Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários:	23
(b) Política Econômica do Governo Federal:	24
(c) Efeitos da retração no nível da atividade econômica:	24
(d) Efeitos da Política Anti-Inflacionária:	24
(e) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros:	25
(f) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real:	25
(g) Acontecimentos Recentes no Brasil:.....	25
<i>Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional</i>	25
(a) Riscos do Ambiente Macroeconômico Internacional:.....	25
<i>Riscos Relacionados à Emissora</i>	26
(a) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora:.....	26
(b) Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI:	26
(c) A Importância de uma Equipe Qualificada:	26
(d) Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis:	26
(e) Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora:	27
(f) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI:	27
(g) Risco da não realização da carteira de ativos:.....	27
(h) Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora:	27
(i) Manutenção de Registro de Companhia Aberta:	28
(j) Crescimento da Emissora e de seu Capital:	28
(k) Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora:	28
(l) Riscos associados à guarda eletrônica da Escritura de Emissão de CCI e de seus eventuais aditamentos.....	28
(o) Outros Riscos Relacionados à Emissora:	29
<i>Riscos Relacionados à Devedora</i>	29
(a) <i>Riscos Relacionados à Devedora</i>	29

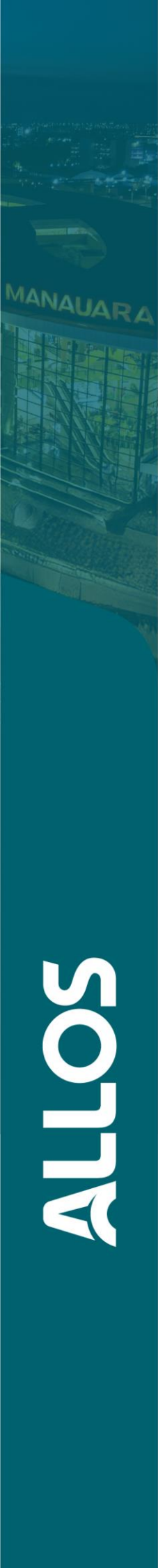
(a) A Devedora pode não conseguir implementar integralmente nossa estratégia de negócios Podemos não conseguir implementar integralmente nossas estratégias de negócio.	29
(b) Queda de receita devido a condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados os Shopping Centers e a consequente diminuição nos níveis de ocupação dos espaços comerciais dos Shopping Centers da Devedora.	29
(c) A integridade dos sistemas de informação da Devedora pode ser comprometida	30
(d) Os esforços do governo brasileiro para combater a inflação podem dificultar o crescimento da economia brasileira e poder afetar adversamente o valor de negociação dos valores mobiliários:	30
(e) A Instabilidade política pode afetar adversamente a economia brasileira, os negócios e os resultados de operações, bem como o preço de negociação das ações:	31
(f) O fato dos Shopping Centers da Devedora serem espaços públicos pode gerar incidentes fora de seu controle, o que poderia resultar em danos significativos à sua imagem e de seus Shopping Centers, além de expor a Devedora à responsabilidade civil e a custos inesperados:	31
(g) O endividamento da Devedora pode afetar negativamente seus negócios e sua capacidade de crescimento:	32
(h) A Devedora está sujeita a perdas não cobertas pelos seguros contratados pelos shopping centers que podem resultar em prejuízos e efeitos adversos:	32
(i) A Devedora pode ser exposta a riscos financeiros relacionados a controladas e <i>joint ventures</i> :	33
(j) A Devedora pode ser responsabilizada por riscos relacionados à terceirização de parte substancial de atividades, o que pode afetar adversamente:	33
(k) Alguns dos shopping centers da Devedora estão onerados com hipotecas e alienações fiduciárias:	33
(l) A Devedora pode ser afetada substancialmente por violações à Lei Anticorrupção e leis anticorrupção semelhantes, ou ainda legislação correlata, como a Lei nº 9.613/1998: A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, introduziu o conceito de responsabilidade objetiva para pessoas jurídicas relacionadas a atos lesivos à administração pública nacional ou estrangeira, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude, praticados por seus administradores, colaboradores ou terceiros atuando em seu nome ou benefício.	34
(m) A influência significativa do Governo Federal sobre a economia, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem ter um efeito material adverso sobre a Devedora:	34
(n) A Devedora pode falhar na transformação digital do seu negócio:	35
(o) A Devedora pode não ser bem-sucedida na integração de suas aquisições com seu portfólio atual de Shopping Centers, além do fato de que essas aquisições podem representar risco de exposição a responsabilidades relativas às contingências envolvendo Shopping Center ou sociedade adquirida:	35
(p) A Devedora presta serviços de administração, comercialização de lojas, comercialização de espaços em <i>mall</i> (quiosques) mídia e <i>merchandising</i> e planejamento aos shopping centers sob contratos sujeitos a rescisão ou não renovação:	36
(q) As aquisições futuras da Devedora podem ser contestadas pelas autoridades concorrenciais brasileiras:	36
(r) O crescimento da Devedora poderá exigir capital adicional no futuro, que poderá não estar disponível ou, se disponível, poderá ser em condições não satisfatórias:	36
(s) A paralisação total ou parcial das atividades dos shoppings center da Devedora em decorrência de desastres naturais; pandemias, greves, instabilidade social e outros eventos externos e alheios às ações da Devedora:	37
(t) A Devedora pode enfrentar dificuldades para adquirir terrenos com localização e preços que considera adequados, bem como dificuldades na construção de seus projetos.	37
(u) A Devedora pode não obter a redução de custos, o ganho de sinergias e outros benefícios estimados no processo de combinação de negócios da Devedora:	37
(v) A Devedora depende em grande parte dos resultados de suas controladas, que podem não vir a ser distribuídos:	37
(w) A Devedora está sujeita aos riscos relacionados às atividades de desenvolvimento, expansão e construção:	38
(x) A Devedora está sujeita a decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos:	38
(y) Os demais sócios dos Shopping Centers nos quais a Devedora detém participação podem ter interesses divergentes dos interesses da Devedora.	39
(z) A Devedora depende da disponibilidade dos serviços críticos, especialmente água e eletricidade. Qualquer redução ou interrupção desses serviços poderá afetar adversamente as operações dos shopping centers e os resultados operacionais:	39

(aa) As condições econômicas e sociais adversas nos locais onde estão localizados os shopping centers podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação dos espaços e, consequentemente, causar um efeito adverso para a Devedora:	39
(bb) O setor de shopping centers no Brasil é altamente fragmentado e voltado para a preferência dos consumidores, o que poderá ocasionar uma redução do volume de operações:.....	40
(cc) Os shopping centers da Devedora poderão enfrentar forte concorrência:	40
(dd) Falhas de segurança cibernética ocorridos na prevenção ou identificação de ataques cibernéticos aos sistemas de informação e nas bases de dados da Devedora podem resultar em acesso indevido as informações pessoais ou confidenciais e consequentemente configurar o descumprimento de obrigações legais, incluindo a Lei nº 13.709/2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados”), podendo a Devedora ser afetada adversamente pela aplicação de sanções de diversas naturezas e pelos mais diversos danos direto ou indiretamente atrelados ao respectivo evento:	41
(ff) O setor de Shopping Centers está sujeito a diversas normas, inclusive ambientais, para o seu regular funcionamento, o que pode afetar as atividades e imagem da Devedora:	41
(gg) A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira e, consequentemente, os negócios e os resultados de operações da Devedora:.....	42
(hh) A Devedora pode não ser capaz de renovar os contratos de locação e a rescisão de referidos contratos de locação dos principais locatários pode afetar adversamente os seus resultados:	42
(ii) A Devedora depende dos principais membros de administração e dos acionistas controladores:	42
(jj) A Devedora pode perder e/ou não ser capaz de atrair, capacitar e/ou reter profissionais qualificados, a capacidade de crescimento e a execução de estratégia de negócios pode causar efeito adverso:	43
(kk) Decisões desfavoráveis ou desdobramentos de investigações em processos judiciais ou administrativos que envolvam os administradores da Devedora podem ter um efeito adverso relevante:.....	43
(ii) O desempenho financeiro da Devedora depende dos resultados dos shopping centers, os quais, por sua vez, dependem das vendas de locatários, pagamento de aluguéis pelos lojistas, e da capacidade da Devedora de manter os altos níveis de ocupação:	44
(mm) Mudanças nos hábitos dos consumidores poderão causar uma diminuição na receita e impactar adversamente os negócios da Devedora:	44
(nn) O setor de shopping centers está sujeito a diversas normas para o seu regular funcionamento, o que pode afetar as atividades desenvolvidas:	44
(oo) A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e alterações posteriores (“Lei de Locação”) possui características peculiares no setor de shopping centers e pode gerar riscos à condução dos negócios da Devedora:	45
(pp) A Devedora pode ser incapaz de implementar medidas sociais voltadas para os <i>stakeholders</i> e para as comunidades em que opera, incluindo a promoção de respeito, diversidade e inclusão, o que pode afetar negativamente a reputação:	45
(qq) A Devedora está sujeita à riscos físicos e de transição em seus shopping centers causados por eventos climáticos extremos:	46
(rr) Riscos relacionados à situação da economia global poderão afetar a percepção do risco em outros países, especialmente nos Estados Unidos da América e mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira, inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, o que pode impactar o preço de negociação das ações da Devedora	46
(a) Risco Relacionado a Tributação dos CRI:	65
(b) Interpretação da legislação tributária aplicável à negociação dos CRI em mercado secundário:	65
(c) Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI:.....	65
Outros riscos	65
(a) Recente regulamentação específica acerca das emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis e Inexistência de jurisprudência acerca da securitização:	65
(b) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI:	65
(c) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade:	66
(d) Baixa Liquidez no Mercado Secundário:	66
(e) Risco da existência de Credores Privilegiados:	66
(f) Risco da não realização da carteira de ativos:.....	66
(g) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos:.....	67

(h) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, da Devedora e/ou de suas subsidiárias:	67
(i) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização:	67
(j) Risco de Estrutura:	67
(k) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros:	67
(l) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora:	67
(n) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores:	68
(o) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada:	68
(p) Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco dos CRI poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário:	68
<i>Riscos Relacionados à Oferta e aos CRI</i>	68
(a) Risco de Formalização:	69
(b) Risco de Concentração:	69
(c) Risco de Resgate Antecipado:	69
(d) Os CRI poderão ser objeto de Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI:	69
(e) Os CRI poderão ser objeto de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI:	69
(f) Risco de não cumprimento de condições precedentes:	69
(g) Risco de Fungibilidade:	70
(h) A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> poderá resultar na redução da liquidez dos CRI:	70
(i) Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora, do Formulário de Referência da Devedora e do Formulário de Referência da Fiadora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora, do Formulário de Referência da Devedora e do Formulário de Referência da Fiadora.	70
(j) Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Debêntures e da Remuneração dos CRI:	71
(k) Credores Privilegiados (MP 2.158-35):	71
(l) Risco referente à Taxa DI:	71
(m) Risco referente à Ausência de Análise Prévia da CVM e da ANBIMA:	71
(n) Demais Riscos:	72
(o) Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e liquidez no mercado secundário.	72
(q) Risco de insuficiência da Fiança:	72
(r) A honra da Fiança pela Fiadora pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias outorgadas em favor de terceiros:	72
(s) Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento:	73
(t) Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio:	73
5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA	74
5.1. Cronograma tentativo.....	74
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2	76
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)	76
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	76
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	77
7.1. Eventuais Restrições à Transferência dos CRI	77
7.2. Inadequação do Investimento.....	77
7.3. Eventual Modificação da Oferta.....	77
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	79
8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida	79

8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores.....	79
8.3. Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização	79
8.4. Regime de Distribuição	79
8.5. Dinâmica da coleta de intenções de investimento e Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	80
8.6. Formador de Mercado	83
8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização	84
8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam	84
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	85
9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares de CRI	85
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes	85
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRI	85
9.4. Política de investimento	85
10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS	86
10.1. Créditos Imobiliários	86
10.1.1. Características Relevantes das Debêntures	86
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	87
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	87
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito	88
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento	88
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplimentos, 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	88
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou dos Coordenadores da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e os coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais	88
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	89
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	89
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	101
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios	104
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES	105
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	105
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	105

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA	106
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios	106
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	106
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	107
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	107
12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios	111
13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES	112
13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta	112
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	118
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	118
14.2. Demonstrativo dos custos da distribuição	121
15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA	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	123
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	123
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão	124
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima	124
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	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 jurídicos envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	126
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	126
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável	127
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante 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 e na CVM.....	128
16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	128
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	128
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES	130
18. OUTRAS INFORMAÇÕES EXIGIDAS PELO CÓDIGO ANBIMA	150
18.1. Governança Corporativa.....	150
18.2. Indicar, caso o lastro seja composto por imóveis: (a) se possui: (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou, (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente	150
18.3. Informar o estado e o município, bem como a diversificação geográfica do lastro.....	150
18.4. Para os CRI cujo lastro seja por destinação imobiliária, indicar: a. Relação exaustiva dos imóveis cujos recursos da emissão serão destinados; e b. Cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da emissão	150
18.5. Para os CRI de reembolso, indicar o montante efetivo das despesas incorridas no setor imobiliário, no máximo, nos 24 (vinte e quatro) meses que antecedem o encerramento da Distribuição	150
18.6. Para os CRI por origem, indicar a descrição do contrato do qual originam-se os créditos imobiliários (quando aplicável).	150
18.7. Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora e da Fiadora.....	150
18.8. Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora.....	150
18.9. Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora	150
18.10. Indicação sobre a carteira, se é composta exclusivamente ou não por crédito(s) performado(s)	150
18.11. Descrição dos eventos que possam ensejar recompra dos Créditos Imobiliários pela cedente	150
19. DEFINIÇÕES	151

ANEXO I	ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA	155
ANEXO II	ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA FIADORA	169
ANEXO III	TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS	183
ANEXO IV	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES	395
ANEXO V	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI	517
ANEXO VI	DECLARAÇÃO DE REGISTRO DE EMISSOR ATUALIZADO	599
ANEXO VII	DECLARAÇÃO DA EMISSORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160	603
ANEXO VIII	RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO PRELIMINAR DE RISCO DE AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	611
ANEXO IX	IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA	625

Nos termos do §3º do artigo 17 e do item 2 da seção “Informações do Prospecto” do “Anexo E” da Resolução CVM 160, segue abaixo breve descrição da Oferta. O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão, a Oferta e os CRI.

Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, do Termo de Securitização e do Formulário de Referência da Emissora, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 23 a 73 deste Prospecto Preliminar. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nos CRI.

2.1. Breve Descrição da Oferta

No âmbito da 395ª (tricentésima nonagésima quinta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em até 2 (duas) séries, da Emissora, serão emitidos, inicialmente, 500.000 (quinhentos mil) CRI, observado que a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das séries será definida por meio do Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), de acordo com a demanda apurada no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*. Os CRI serão objeto da Oferta, com Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, perfazendo o Valor Total da Emissão de, inicialmente, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI. Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, a qual será objeto de registro pela CVM por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, VIII, inciso “b”, da Resolução CVM 160, sob regime de garantia firme de colocação. Não haverá distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade dos CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada em até 25% (vinte por cento), ou seja, em até 125.000 (vinte e cinco mil) CRI (“**CRI Adicionais**”), nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, totalizando até 625.000 (seiscentos e vinte e cinco mil) CRI. Os CRI Adicionais serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação.

A partir da divulgação do Aviso ao Mercado (conforme abaixo definido), nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva (conforme definido abaixo), sem lotes mínimos ou lotes máximos, para verificação da existência de demanda e definição (i) ao número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, ao número de séries da Emissão das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, consequentemente, qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; (ii) ao volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, ao volume final da emissão das Debêntures; e (iii) à quantidade de CRI a ser efetivamente emitida, considerando a possibilidade do exercício, total ou parcial, da opção de Lote Adicional de CRI, e alocada em cada uma das séries da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade das Debêntures a ser efetivamente emitida e alocada em cada uma das séries (“**Procedimento de Bookbuilding**”).

2.2. Apresentação da Emissora

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

QUANTO AO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ATENTAR PARA O FATOR DE RISCO “AUSÊNCIA DE DILIGÊNCIA LEGAL DAS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA FIADORA E AUSÊNCIA DE OPINIÃO LEGAL RELATIVA ÀS INFORMAÇÕES DO DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA FIADORA”, CONSTANTE DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 23 DESTES PROSPECTO.

Breve Histórico da Emissora

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

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

Abaixo, encontram-se listadas os principais dados da Emissora.

Informações Financeiras da Emissora

Capital Social Total (Data base 30 de junho 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 30 de junho de 2024)

O Patrimônio Líquido é de R\$ 94.231.000,00 (noventa e quatro milhões duzentos e trinta e um mil reais), em 30 de junho de 2024.

Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social

A Opea Holding S.A. é a única acionista da Emissora.

Ofertas Públicas Realizadas

Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (data base 30 de junho de 2024): 914 (novecentos e quatorze).

Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (data base 30 de junho de 2024): R\$ 104.030.000.000,00 (cento e quatro bilhões e trinta milhões de reais).

Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (data base 31 de dezembro de 2023): 100% (cem por cento).

Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (data base 31 de dezembro de 2023): 0% (zero por cento).

Pendências Judiciais e Trabalhistas

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

Principais Fatores de Risco da Emissora

Os 5 (cinco) principais fatores de risco relativos à Emissora e suas atividades estão descritos na Seção “Fatores de Risco”, na página 23 deste Prospecto, sendo eles:

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

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

(2) Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI:

Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial das Debêntures, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(3) Risco de Resgate Antecipado: Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de (i) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; (ii) Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (iii) declaração de vencimento antecipado da Debêntures; ou (iv) indisponibilidade da Taxa DI, observado o disposto na Cláusula 5.5 do Termo de Securitização. Neste caso, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do Imposto de Renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(4) Os CRI poderão ser objeto de Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a qualquer tempo uma oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de uma determinada série, com o consequente cancelamento das referidas Debêntures, endereçada diretamente à Emissora, na qualidade de única titular das Debêntures, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, podendo a Emissora aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos Titulares de CRI. Neste caso, os Titulares de CRI, mesmo que não tenham, inicialmente, aderido à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do Imposto de Renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(5) Os CRI poderão ser objeto de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI: Sem prejuízo da Amortização Programada dos CRI, os CRI serão amortizados de forma antecipada e obrigatória nos casos de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI. Neste caso, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do Imposto de Renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

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

Os CRI serão lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, representados pelas CCI, emitidas pela Emissora sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("**Lei 10.931**"), e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário (conforme definido abaixo). Adicionalmente, não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sem prejuízo da Fiança outorgada no âmbito das Debêntures, em favor da Emissora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito automático de distribuição, com dispensa de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA, destinada aos Investidores, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e artigo 27 e seguintes da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, e das demais disposições legais e regulamentares em vigor, sob o regime de Garantia Firme. Os CRI serão depositados para: (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela B3; e (ii) negociação no mercado secundário, no Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("**CETIP21**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso. Para fins do disposto no artigo 41 da Resolução CVM 60, a Emissão será realizada em classe única e tal informação constará no campo "*Descrição Adicional*" nos sistemas administrados e operacionalizados pela B3.

Adicionalmente, para fins desta Seção 2.3 e do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, a Emissora destaca que os CRI são classificados da forma descrita abaixo: (i) Categoria: Corporativo, uma vez que os CRI são oriundos de atividades comerciais da Devedora que englobam todos os segmentos imobiliários; (ii) Concentração: Concentrados, uma vez que 100% (cem por cento), ou seja, mais de 20% (vinte por cento), dos Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora; (iii) Tipo de segmento: Shopping e lojas, uma vez que as atividades da Devedora envolvem a realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em Shopping Centers e em atividades correlatas; e (iv) Tipo de contrato com lastro: valores mobiliários representativos de dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários resultam da emissão das Debêntures.

ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CRI SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

2.4. Identificação do público-alvo

O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto por investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (**“Resolução CVM 30”, “Investidor Qualificado” ou “Investidores” e “Público-Alvo”, respectivamente**).

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação dos CRI em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição dos CRI não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nos CRI ao perfil de seus respectivos clientes.

2.5. Valor Total de Oferta

O valor total da emissão é de, inicialmente, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado que o valor total da emissão poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) em decorrência da emissão do Lote Adicional de CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

2.6. Em relação a cada série, informar:

Os CRI serão emitidos em até 2 (duas) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes, sendo certo que não haverá subordinação entre as séries, com as características abaixo:

Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Quantidade de CRI 1ª Série e CRI 2ª Série	Serão emitidos, inicialmente, 500.000 (quinhentos mil) CRI, observado que a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das séries será definida por meio do Sistema de Vasos Comunicantes, de acordo com a demanda apurada no âmbito do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
Lote Adicional de CRI	Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade dos CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, a critério da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e conforme resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
Código ISIN dos CRI 1ª Série	BRRBRACRISZ9
Código ISIN dos CRI 2ª Série	BRRBRACRIT01
Classificação de Risco	A Emissão será submetida à apreciação da FITCH RATING BRASIL LTDA. , ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la (“Agência de Rating”). A Devedora, às suas expensas, contratou a Agência de Rating para a elaboração do relatório de classificação de risco da Emissão, sendo que a Agência de Rating atribuiu o rating preliminar

	“AAA(EXP)sf(bra)” aos CRI. A classificação de risco da Emissão e dos CRI será realizada de forma definitiva quando da divulgação do Prospecto Definitivo. Haverá atualização anual obrigatória do relatório de classificação de risco, nos termos da Resolução CVM 60, conforme alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023 (“Resolução CVM 194”). A Emissora contratou, às expensas da Devedora, a Agência de Rating para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada anualmente, a cada ano calendário, a partir da Data de Emissão dos CRI, sendo que a Agência de Rating atribuirá o Rating preliminar aos CRI previamente a publicação do Aviso ao Mercado. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Rating para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar ampla e anualmente e permitir que a Agência Rating divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do “Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”, em vigor desde 15 de julho de 2024 (“Código ANBIMA” e, quando em conjunto com as Regras e Procedimentos ANBIMA, “Normativos ANBIMA”). A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://app.opecapital.com/pt/emissoes (na barra de pesquisa, pesquisar por “BR Malls”, e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis. Para mais informações sobre a classificação de risco dos CRI, veja a Súmula de Classificação de Risco, anexa a este Prospecto Preliminar na forma do Anexo XI, e a seção “Fatores de Risco – Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco dos CRI”, na página 68 deste Prospecto Preliminar.
Data de Emissão	20 de janeiro de 2025.
Prazo e Data de Vencimento dos CRI 1ª Série	Os CRI 1ª Série terão prazo de 1.829 (mil, oitocentos e vinte e nove) dias a contar da Data de Emissão, sendo a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série em 23 de janeiro de 2030, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado, previstas no Termo de Securitização.
Prazo e Data de Vencimento dos CRI 2ª Série	Os CRI 2ª Série terão prazo de 2.558 (dois mil, quinhentos e cinquenta e oito) dias a contar da Data de Emissão, sendo a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série em 22 de janeiro de 2032, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado, previstas no Termo de Securitização.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI serão depositados (i) para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrados e operacionalizados pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
Atualização Monetária dos CRI	O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI não serão objeto de atualização Monetária.

Remuneração dos CRI 1ª Série	Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 1ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 98,00% (noventa e oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da variação acumulada da Taxa DI, a ser calculado conforme fórmula prevista no Termo de Securitização.												
Remuneração dos CRI 2ª Série	Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 2ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da Taxa DI, a ser calculado conforme fórmula prevista no Termo de Securitização.												
Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série	Ressalvadas as hipóteses de pagamentos em decorrência de Amortização Antecipada Obrigatória, Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou de liquidação do Patrimônio Separado, conforme os termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI 1ª Série será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento devido em 24 de fevereiro de 2025 e, o último, na Data de Vencimento do CRI 1ª Série, conforme tabela constante no Anexo I ao Termo de Securitização.												
Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série	Ressalvadas as hipóteses de pagamentos em decorrência de Amortização Antecipada Obrigatória, de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou de liquidação do Patrimônio Separado, conforme os termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI 2ª Série será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento em 24 de fevereiro de 2025 e, o último, na Data de Vencimento do CRI 2ª Série, conforme tabela constante no Anexo I ao Termo de Securitização.												
Repactuação Programada	Não haverá repactuação programada dos CRI.												
Amortização Programada dos CRI 1ª Série	Ressalvadas as hipóteses de pagamentos em decorrência da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou de liquidação do Patrimônio Separado, conforme os termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, nos termos do Anexo I ao Termo de Securitização. <table><tr><th colspan="4">Tabela de Pagamento de Amortização dos CRI 1ª Série</th></tr><tr><th>#</th><th>Datas</th><th>Pagamento de Juros</th><th>% do Saldo do Valor Nominal Unitário</th></tr><tr><td>1</td><td>23/01/2030</td><td>Sim</td><td>100,0000%</td></tr></table>	Tabela de Pagamento de Amortização dos CRI 1ª Série				#	Datas	Pagamento de Juros	% do Saldo do Valor Nominal Unitário	1	23/01/2030	Sim	100,0000%
Tabela de Pagamento de Amortização dos CRI 1ª Série													
#	Datas	Pagamento de Juros	% do Saldo do Valor Nominal Unitário										
1	23/01/2030	Sim	100,0000%										
Amortização Programada dos CRI 2ª Série	Ressalvadas as hipóteses de pagamentos em decorrência da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou de liquidação do Patrimônio Separado, conforme os termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será amortizado, em uma única parcela, na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, nos termos do Anexo I ao Termo de Securitização.												

	Tabela de Pagamento de Amortização dos CRI 2ª Série			
	#	Datas	Pagamento de Juros	% do Saldo do Valor Nominal Unitário
	1	22/01/2032	Sim	100,0000%
Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI	Sem prejuízo da Amortização Programada dos CRI, os CRI serão amortizados de forma antecipada e obrigatória nos casos de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures, a ser realizada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI. Na hipótese de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI 1ª Série e/ou CRI 2ª Série, nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização, a Emissora deverá amortizar antecipadamente os CRI pelo valor equivalente a (a) parcela do Valor Nominal Unitário da respectiva série (ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso) a ser amortizada, conforme o caso, acrescida (b) da Remuneração dos CRI da respectiva série calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização, ou a data do pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI; (c) de prêmio equivalente a 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano, calculado <i>pro rata temporis</i>, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures e a data de vencimento das Debêntures da Primeira Série e/ou a das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, calculado nos termos da Cláusula 6.3.2 do Termo de Securitização; e (d) dos respectivos Encargos Moratórios, caso aplicáveis. Caso a data da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI coincida com uma Data de Amortização dos CRI 1ª Série e/ou dos CRI 2ª Série, conforme aplicável, o prêmio previsto no item (c) acima deverá ser calculado após o referido pagamento, ou seja, desconsiderando a Remuneração devida até tal data.			
Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI	Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de (i) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; (ii) Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures; (iii) declaração de vencimento antecipado da Debêntures; ou (iv) indisponibilidade da Taxa DI, observado o disposto na Cláusula 5.5.1 do Termo de Securitização. A B3 será comunicada com 3 (três) Dias Úteis de antecedência em caso de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.			
Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a qualquer tempo uma oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de uma determinada série, com o consequente cancelamento das referidas Debêntures, endereçada diretamente à Emissora, na qualidade de única titular das Debêntures, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, podendo a Emissora aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos Titulares de CRI. Recebida a Notificação de Resgate, a Emissora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, ou da totalidade			

	dos CRI de determinada(s) série(s), conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis, nos mesmos termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, sendo que a Emissora deverá comunicar os Titulares dos CRI acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI informando, ao menos, os itens descritos na Cláusula 6.6.1 do Termo de Securitização, bem como a forma e o prazo para manifestação, pelos Titulares dos CRI, quanto à adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, observado que o silêncio de qualquer Titular de CRI quanto à adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não será considerado uma adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.
Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures	As Debêntures poderão vencer de forma antecipada em caso da ocorrência de um evento de vencimento antecipado das Debêntures, conforme previsto nas Cláusulas 8.2 e 8.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, e, consequentemente, os CRI serão resgatados antecipadamente.
Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora, sem prejuízo da Fiança outorgada no âmbito das Debêntures, em favor da Emissora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI
Lastro dos CRI	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundos das Debêntures.
Regime Fiduciário	Será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. Nos termos previstos do artigo 26 da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; (ii) a Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão, incluindo a Fiança ("Créditos do Patrimônio Separado"), com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do Anexo V do Termo de Securitização ("Regime Fiduciário"). Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	A insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas no Termo de Securitização, ou a ocorrência dos eventos descritos nos itens (i) a (vi) abaixo, ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. A ocorrência dos eventos descritos nos itens (vii) a (x) abaixo, por sua vez, ensejará a liquidação do Patrimônio Separado sem a assunção pelo Agente Fiduciário acima prevista: (i) extinção, liquidação ou dissolução da Emissora; (ii) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição, independentemente de ter sido requerida ou obtida aprovação e/ou homologação judicial do referido plano, ou

	ainda deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido em razão do disposto no artigo 96 da Lei nº 11.101 ou através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; (iv) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (v) desvio de finalidade do Patrimônio Separado, conforme decisão condenatória transitada em julgado declarando violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo das Leis Anticorrupção aplicáveis; (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, desde que a Devedora esteja adimplente com suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (vii) não aprovação da transferência do Patrimônio Separado nos termos previstos na Cláusula 9.5 do Termo de Securitização, de forma que a liquidação será imediata; (viii) não recomposição do Fundo de Despesas pela Devedora ou, caso solicitado pela Emissora, pelos Titulares de CRI, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, bem como deverá ser observada a Cláusula 9.3 do Termo de Securitização, relativa à insuficiência de ativos no Patrimônio Separado; e (ix) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, bem como deverá ser observada Cláusula 9.2 do Termo de Securitização, relativa à insuficiência de ativo no Patrimônio Separado.
Tratamento Tributário	Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI. As informações contidas do Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação. <u>Tributação:</u> Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI: (i) <i>Imposto sobre a Renda (IR):</i> Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

Em princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos CRI estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“**IRRF**”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor (“**Lei 11.033**”), de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois 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). Esse prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento até a data de vencimento dos rendimentos periódicos (se houver) ou resgate ou alienação do CRI (caso não haja rendimentos periódicos), nos termos do artigo 1º da Lei 11.033 e do artigo 6º da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor (“**Lei 8.981**”).

Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Quando devidos a pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado, os rendimentos decorrentes do CRI estão sujeitos ao IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, gerando o direito à compensação do montante retido com o Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“**IRPJ**”) devido no encerramento de cada período de apuração, nos termos do artigo 76, I, da Lei 8.981 e do artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (“**RFB**”) Nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“**IN RFB 1.585**”). Via de regra, o rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL, embora possa haver discussão sobre a qualificação de tais receitas (i.e., se receita financeira ou receita decorrente da atividade da pessoa jurídica beneficiária dos rendimentos) e, portanto, sobre a sua desconsideração da base de cálculo do IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“**CSLL**”) no regime do lucro presumido.

De todo modo, as alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro tributável que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano, nos termos do artigo 3º, §1º da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor (“**Lei 9.249**”). Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos, nos termos do artigo 77, I, da Lei 8.981; artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023 (“**Lei 14.754**”); artigo 71 da IN RFB 1585 e artigo 859, inciso I e artigo 862, I, ambos do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018 (“**Decreto 9.580**”).

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento); e, (b) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988 (“Lei 7.689”).

As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos de investimentos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754).

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585). Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 15, § 2º da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997 (“Lei 9.532”). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (conforme o artigo 71, da Lei 8.981, na redação dada pela Lei nº 9.065 de 20 de junho de 1995 (“Lei 9.065”).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País (artigo 78 da Lei 8.981, artigo 85 da IN RFB 1.585 e artigo 873 do Decreto 9.580).

A legislação tributária, no entanto, prevê alíquotas distintas de IRRF conforme a categoria de beneficiário não-residente, isto é, se pessoa física ou não e se residente em país ou jurisdição com tributação favorecida (“JTF”), conforme definido pela legislação brasileira.

Pessoas Físicas Residentes ou Domiciliados no Exterior

Ao investidor não residente, pessoa física, aplica-se a isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por CRIs detidos por investidores pessoas físicas residentes no Brasil. Esta isenção aplica-se indistintamente ao investidor que seja ou não residente em JTF (artigo 85, § 4º, da IN RFB 1.585).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior (não pessoa física)

Ao investidor não residente, que não seja pessoa física, há dois regimes tributários possíveis: o primeiro regime é aplicável aos investidores em geral que apliquem recursos no mercado financeiro e de capitais brasileiros de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, qual seja a Resolução Conjunta do Banco Central do Brasil e da CVM nº 13 de 03 de dezembro de 2024 (“Resolução Conjunta BACEN/CVM 13”) e não sejam residentes em JTF; e o segundo regime é aplicável aos investidores que estejam em JTF. Em ambos os regimes, há regras tributárias específicas para os “rendimentos” e para os “ganhos de capital” auferidos pelo investidor não residente.



Assim, quanto ao primeiro regime (aplicável a investidores que atendem aos parâmetros da Resolução Conjunta BACEN/CVM 13 e não estejam em JTF), os rendimentos decorrentes do CRI ficam sujeitos à incidência de IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento) (artigo 88 e 89, I da IN RFB 1.585). Já para os ganhos de capital – neste mesmo regime – auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, há argumentos relevantes para que se considerem ganhos isentos de tributação sobre a renda (artigo 81, §1º da Lei 8.981). Apesar disso há risco de as autoridades fiscais entenderem que, neste caso, não se aplica o regime de ganhos de capital, mas sim de “rendimentos” de renda fixa realizados fora de bolsa – sujeitos à alíquota de 15% de IRRF – como já se manifestaram por meio do Ato Declaratório RFB nº 60, de 03 de agosto de 2000.

Por outro lado, no segundo regime (aplicável aos investidores em JTF), os rendimentos decorrentes de CRI estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento realizado – tal como previsto para investidores residentes no Brasil (artigo 99 da IN RFB 1.585): (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). Neste mesmo regime, os ganhos de capital decorrentes da alienação de CRI estão, via de regra, sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) (artigo 745, §4º do Decreto 9.580), embora haja argumentos para sustentar que esses itens de renda são, em verdade, “rendimentos”, sujeitos à tributação pelas alíquotas regressivas ora mencionadas.

Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributem a renda ou que a tributem 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, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010 (“**IN RFB 1.037**”), conforme reconhecido pelas próprias autoridades fiscais no artigo 99, §2º da IN 1.585.

Em paralelo, há, ainda, previsão específica de alíquota zero de IRRF aplicável tanto aos rendimentos quanto aos ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI, caso produzidos por CRIs (i) adquiridos a partir de 01 de janeiro de 2011, que (ii) tenham sido objeto de distribuição pública por pessoa jurídica de direito privado não-financeiras, (iii) sejam remunerados por taxa de juros pré-fixadas, vinculada a índice de preço ou à TR (vedada a pactuação total ou parcial de taxa de juros pós fixada, (iv) apresentem prazo médio ponderado superior a quatro anos na data de sua emissão, (v) vedem a sua recompra pelo emissor ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador nos dois primeiros anos após a sua emissão e à liquidação antecipada por meio de resgate ou pré-pagamento, salvo na forma a ser regulamentada pelo CMN, (vi) não contem com compromisso de revenda assumido pelo comprador, (vii) tenham prazo de pagamento periódico de rendimentos, se existente, com intervalos, de no mínimo, 180 dias, (viii) estejam comprovadamente registrados em sistema devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários; e (ix) contem com procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no

pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, ao desenvolvimento e à inovação (artigo 92, §3º da IN RFB 1.585).

(ii) Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS):

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível, conforme os artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998 ("**Lei 9.718**"), artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002 ("**Lei 10.637**"), e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003 ("**Lei 10.833**").

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8.426, de 01 de abril de 2015 ("**Decreto nº 8426**"), estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

(iii) Imposto sobre Operações Financeiras (IOF):

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o artigo 15-B, XVI do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("**Decreto 6.306**"), com a redação disposta pelo Decreto 8.325, de 7 de outubro de 2014 ("**Decreto 8.325**"). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:

	As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme art. 32, §º, inciso VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.
Direitos, Vantagens e Restrições	Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI irá corresponder a um voto na Assembleia Especial de Investidores. Nos termos do artigo 87, inciso I, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único da Resolução CVM 60, não há restrição à negociação dos CRI em mercado secundário. No caso de suspensão e/ou cancelamento da Oferta, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Emissora deverá informar imediatamente os Investidores a respeito da suspensão e/ou cancelamento, sendo que certo que os Investidores poderão, no prazo de mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou cancelamento, informar eventual decisão de desistir da oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, na hipótese de suspensão. Os Investidores que informarem a revogação da aceitação, no caso de suspensão, ou todos os Investidores, no caso de cancelamento, terão direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI.

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

Os recursos líquidos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para integralizar as Debêntures, observado os descontos para o pagamento de despesas, conforme disposto no Termo de Securitização.

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

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

Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, em sua integralidade e exclusivamente para, observadas a Cláusula 2.7.1 do Termo de Securitização, o pagamento dos custos e despesas futuras de natureza imobiliária relativos a usufruto, financiamento imobiliário, aquisição de direitos, direta ou indireta (inclusive por meio de aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários ou cotas de fundos de investimento imobiliário), reforma, manutenção, construção e/ou expansão dos imóveis de titularidade ou que sejam explorados pela Devedora e/ou por quaisquer sociedades sob controle, direto ou indireto, da Devedora, conforme indicados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, no Anexo VII do Termo de Securitização e no Anexo IX deste Prospecto Preliminar (“**Imóveis**” e “**Destinação de Recursos**”, respectivamente).

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

O Agente Fiduciário deverá verificar, até a última data de vencimento dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão de Debêntures seja comprovada, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures, a partir dos documentos descritos na alínea (i) da Cláusula 2.7.3 do Termo de Securitização, do Relatório de Verificação e as notas fiscais, faturas, comprovantes de pagamento das notas fiscais e comprovantes de pagamento dos valores referentes aos gastos imobiliários relativos a reforma, manutenção, construção e/ou expansão; cópia dos instrumentos aquisitivos, comprovantes de pagamento da aquisição ou matrículas comprovando a aquisição e, em ambos os casos, cópia dos documentos societários que demonstrem a participação societária da Devedora na sociedade de propósito específico e dos demais documentos relacionados à Destinação de Recursos que demonstrem a precisa descrição de sua aplicação (“**Documentos Comprobatórios**”), nos termos da Cláusula 2.7.3 do Termo de Securitização. O Agente Fiduciário deverá emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

A Devedora se comprometeu a apresentar ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, sempre que o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora for demandado por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, a comprovação da Destinação dos Recursos por meio de envio de cópias das notas fiscais físicas e/ou eletrônicas ou de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures.

Na hipótese acima, o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora deverão encaminhar à Devedora uma cópia da notificação feita pelas respectivas autoridades ou órgãos reguladores, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pelo Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora. Os documentos que comprovem a Destinação de Recursos deverão ser enviados pela Devedora ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva data de recebimento, pela Devedora, da solicitação feita pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora ou, em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

c) a data limite para que haja essa destinação

A Devedora estimou que a Destinação de Recursos (conforme abaixo definida) ocorrerá conforme Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e Anexo VI do Termo de Securitização (“**Cronograma Indicativo**”), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da Escritura de Emissão de Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, sem

necessidade de prévia anuência da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a data de vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

A comprovação da Destinação dos Recursos, na forma acima, em relação à Destinação de Recursos, será feita, exclusivamente por meio (i) da apresentação de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, nos termos do Anexo I-A da Escritura de Emissão de Debêntures e do Anexo VI-A do Termo de Securitização, informando o valor total destinado no período do semestre anterior; e (ii) do envio das notas fiscais, faturas, comprovantes de pagamento das notas fiscais e comprovantes de pagamento dos valores referentes aos gastos imobiliários relativos a reforma, manutenção, construção e/ou expansão; cópia dos instrumentos aquisitivos, comprovantes de pagamento da aquisição e matrículas comprovando a aquisição e, em ambos os casos, cópia dos documentos societários que demonstrem a participação societária da emissora na sociedade de propósito específico e dos e demais documentos relacionados à Destinação de Recursos que demonstrem a precisa descrição de sua aplicação, obrigando-se a Devedora a enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente, a partir da Data de Emissão, nos dias 30 de abril e 30 de outubro de cada ano, sendo o primeiro relatório devido em 30 de outubro de 2025 relativo ao semestre findo em 30 de junho de 2025, até a data de vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, for verificada a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou o Termo de Securitização e não implicará em uma hipótese de vencimento antecipado das Debêntures. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

Os recursos acima mencionados referentes à Destinação de Recursos poderão ser, conforme o caso, transferidos pela Devedora para suas Controladas e/ou investidas, com o objetivo de cumprir a Destinação dos Recursos, por meio de, a título exemplificativo: (i) aumento de capital das Controladas e/ou investidas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas e/ou investidas; (iii) subscrição de quotas ou ações de emissão das Controladas e/ou investidas da Devedora; (iv) mútuos para as Controladas e/ou investidas; ou (v) qualquer outra forma permitida em lei.

A Devedora se obrigou a comprovar a Destinação de Recursos até a data de vencimento original dos CRI, ou a utilização da totalidade dos recursos obtidos no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro, permanecendo aplicável ainda que as Debêntures sejam objeto de vencimento antecipado, amortização ou resgate antecipados, sendo certo que as obrigações da Devedora e eventualmente do Agente Fiduciário com relação à Destinação de Recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a totalidade da Destinação de Recursos seja efetivada. O Agente Fiduciário e a Emissão deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas à respeito da Destinação de Recursos em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos aqui estabelecida, salvo em caso de solicitação por qualquer autoridade ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

A Devedora declarou que os valores a serem gastos na Destinação de Recursos não foram e nem serão objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora, conforme previsto no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII do Termo de Securitização.

A Devedora se obrigou a comprovar a Destinação de Recursos até a data de vencimento original dos CRI, conforme definida no Termo de Securitização, ou a utilização da totalidade dos recursos obtidos no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro, permanecendo aplicável ainda que as Debêntures sejam objeto de vencimento antecipado, amortização ou resgate antecipados, sendo certo que as obrigações da Devedora e eventualmente do Agente Fiduciário com relação à Destinação de Recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a totalidade da Destinação dos Recursos seja efetivada.

A porcentagem destinada a cada Imóvel, conforme descrita no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VI do Termo de Securitização poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Imóveis, observado o disposto na Cláusula 2.7.13 do Termo de Securitização), independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser refletida em aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel.

A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a última data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VI do Termo de Securitização, para que sejam também objeto de Destinação de Recursos, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, em primeira e/ou em segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Investidores não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, em primeira ou segunda convocação, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações no relatório mencionado acima. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão da integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

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

Despesas a Incorrer (Gasto Futuro) – Cronograma Indicativo de Utilização dos Recursos nos Imóveis Lastro

Imóvel	1S25	2S25	1S26	2S26	1S27	2S27	1S28	2S28	1S29	2S29	1S30	2S30	1S31	2S31	Total
Amazonas Shopping					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Catuai Shopping Londrina					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Catuai Shopping Maringá					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Center Shopping Uberlândia					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Estação BH					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Goiânia Shopping					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Independência Shopping					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Mooça Plaza Shopping					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Norteshopping					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Plaza Niterói					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
São Bernardo Plaza Shopping					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping ABC					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Campo Grande					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Curitiba					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Del Rey					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Estação Cuiabá					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Metrô Santa Cruz					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Piracicaba					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Recife					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Tamboré					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Tijuca					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Vila Velha	R\$ 172.953.181,24	R\$ 221.419.912,82			R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 403.329.417,77
Shopping Villagio Caxias do Sul					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Villa Lobos					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

Proporção de Destinação de Recursos Para os Imóveis

Imóvel	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso Recebido	Valor Aproximado	Lastro
Amazonas Shopping	Av. Djalma Batista, nº 482, Manaus/AM	12.201, 12.840 e 17.638 29.663 a 29.814	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta de forma direta ou indireta
Catuai Shopping Londrina	Rod. Celso Garcia Cid, 5600 - Gleba Fazenda Palhano, Londrina/PR	81.543 e 81.544	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta de forma direta ou indireta
Catuai Shopping Maringá	Av. Colombo, 9161 - Parque Industrial Bandeirantes, Maringá/PR	24.489	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Center Shopping Uberlândia	Av. Rondon Pacheco, 4600, Tiberly, Uberlândia/MG	270.909	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Estação BH	Av. Cristiano Machado, 11833 - Vila Cloris, Belo Horizonte/MG	45.860	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Goiânia Shopping	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	167.688 e 167.689 388.967	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Independência Shopping	Av. Presidente Itamar Franco, 3600 - São Mateus, Juiz de Fora/MG	70.486 a 70.549	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Mooca Plaza Shopping	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Mooca, São Paulo/SP	168.493 e 144.661 (matrículas duplicadas)	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Norteshopping	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	72.576, 99.820 a 99.854, 7.041, 101.363, 61.687 a 61.875, 72.577	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Plaza Niterói	Rua Quinze de Novembro, 8 - Centro, Niterói/RJ	19.111 a 19.432 23.419 24.062 a 24.072, 24.073 e 24.074, 23.359 a 23.418	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
São Bernardo Plaza Shopping	Av. Rotary, 624 - Centro, São Bernardo do Campo/SP	144.003	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping ABC	Av. Pereira Barreto, 42, Vila Gilda - Santo André/SP	71.010	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Campo Grande	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.349 241.475 a 241.477 241.500 241.350 241.501 241.351 241.354 a 241.369 241.523 241.438 a 241.460 241.370 a 241.375 241.261 a 241.477 241.376 a 241.387 241.478 a 241.490 241.388 a 241.401	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta

Imóvel	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso Recebido	Valor Aproximado	Lastro
		241.491 a 241.501 241.402 a 241.414 241.502 a 241.519 241.415 a 241.437 251.520 241.353			
Shopping Curitiba	R. Brg. Franco, 2300 - Batel - Curitiba / Paraná	45.647 a 45.806 45.257 49.258 a 49.271	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Del Rey	Av. Presidente Carlos Luz, 3001 - Pampulha, Belo Horizonte/MG	56.776 a 56.779 56.781 a 56.828 56.833 a 56.834 56.836 56.838 a 56.840 56.843 a 56.845 56.847 a 56.853 56.855 56.857 a 56.883 56.885 a 56.899 56.907 56.937 56.964	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Estação Cuiabá	Av. Miguel Sutil, 9300 - Santa Rosa, Cuiabá/MT	31.346	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Metrô Santa Cruz	R. Domingos de Moraes, 2564 - Vila Mariana, São Paulo/SP	176.460	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Piracicaba	Av. Limeira, 772, Areão, Piracicaba/SP	37.854	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Recife	R. Padre Carapuceiro, 777 - Boa Viagem, Recife/PE	52.881, 52.882, 29.246, 29.245, 50.151, 50.150, 37.142, 50.291, 50.292, 50.293, 50.294, 50.295, 50.296, 50.297, 54.999, 55.000, 61.914 a 62.174, 70.085 e 70.086	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Tamboré	Av. Piracema n°. 669, Tamboré, na Cidade de Barueri/sp	85.415	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Tijuca	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro/RJ	60.337 a 60.436 60.438 a 60.601 60.603 a 60.675 60.678 a 60.708 60.722 60.725	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Vila Velha	Av. Luciano das Neves, 2418 - Centro de Vila Velha, Vila Velha/ES	36.791 45.992 53.778 45.991 45.990 14.383	64,6372%	R\$ 403.329.417,77	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/ Usufruto

Imóvel	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso Recebido	Valor Aproximado	Lastro
Shopping Villagio Caxias do Sul	Rodovia RSC 453, 2780 - Desvio Rizzo, Caxias do Sul/ RS	48.532	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Villa Lobos	Av. Drª Ruth Cardoso, 4777 – Jardim Universidade Pinheiros – São Paulo – SP	98.230	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Total			100,00%	R\$ 609.324.863,24	

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

A Devedora confirmou a sua capacidade de destinar aos Imóveis todo o montante de recursos que será obtido com a emissão de Debêntures, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos até o momento despendido e a necessidade de recursos remanescentes de cada um dos referidos Imóveis.

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 da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral de imóveis	
2021	R\$ 528.000.000,00
2022	R\$ 648.000.000,00
2023	R\$ 126.900.000,00
Período de 9 meses encerrado em 30 de setembro de 2024	R\$ 223.550.905,00
Total	R\$ 1.526.450.905,00

Não haverá destinação de recursos para o pagamento de aluguéis.

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

O presente item não é aplicável à Oferta.

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

O presente item não é aplicável à Oferta.

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

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

O presente item não é aplicável à Oferta.

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

O presente item não é aplicável à Oferta.

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

O presente item não é aplicável à Oferta.

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

O presente item não é aplicável à Oferta.

4. FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Devedora, à Emissora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Prospecto, bem como consultar os fatores de risco disponíveis no Formulário de Referência, seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

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

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

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

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

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas Controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, incorporado por referência a este Prospecto.

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico

(a) Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários:

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares de CRI.

Em 2 de fevereiro de 2024, o Conselho Monetário Nacional publicou a Resolução CMN 5.118 reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de CRI e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao 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 risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(b) Política Econômica do Governo Federal:

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

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

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

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

Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão vivenciando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes da transição de mandato dos poderes executivo e legislativo, conforme eleições realizadas no ano de 2022, e seus impactos sobre a economia brasileira e o ambiente político.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(c) Efeitos da retração no nível da atividade econômica:

Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a redução do montante dos Créditos Imobiliários, diminuindo a capacidade de pagamento da Devedora.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(d) Efeitos da Política Anti-Inflacionária:

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(e) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros:

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(f) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real:

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, ainda, a qualidade da presente Emissão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média

(g) Acontecimentos Recentes no Brasil:

Os investidores devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou algumas dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar, ou deixar de melhorar, o que pode afetar negativamente a Devedora. A classificação de crédito do Brasil enquanto nação (*sovereign credit rating*) é classificada pela Fitch e pela Standard & Poor's como BB. Caso haja rebaixamentos nesta classificação, isso poderá contribuir para um enfraquecimento da economia brasileira, bem no aumento do custo da tomada de empréstimos pela Devedora. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e consequentemente sua capacidade de pagamento, podendo impactar adversamente o desempenho financeiro dos CRI e ocasionar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

(a) Riscos do Ambiente Macroeconômico Internacional:

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as

companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos Relacionados à Emissora

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(b) Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI:

Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial das Debêntures, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(c) 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 risco: Probabilidade Médio / Materialidade Menor

(d) 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 risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(e) 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 risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(f) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI:

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(g) Risco da não realização da carteira de ativos:

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(h) 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\$ 94.231.000,00 (noventa e quatro milhões duzentos e trinta e um mil reais), em 30 de junho 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 dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(i) 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 risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(j) Crescimento da Emissora e de seu Capital:

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram ou serão objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi ou será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora, incorporados por referência a este Prospecto, constantes deste Prospecto, podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(l) Riscos associados à guarda eletrônica da Escritura de Emissão de CCI e de seus eventuais aditamentos

A Emissora contratará a Instituição Custodiante para a guarda eletrônica de uma via original emitida digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e de seus eventuais aditamentos, a qual evidencia a existência dos Créditos Imobiliários. Não há como assegurar que a Instituição Custodiante atuará de acordo com os termos em que foi contratado, o que poderá acarretar efeitos materiais adversos para os Titulares de CRI. A Instituição Custodiante tem obrigação de permitir à Emissora livre acesso a essa documentação, sendo que, se por qualquer motivo, a Instituição Custodiante não cumprir tal obrigação, poderá ser prejudicada a verificação da regularidade da referida documentação.

(m) Risco relativo ao Agente Fiduciário atuar como agente fiduciário de outras emissões da Emissora e de sociedades do grupo econômico da Emissora

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, conforme indicado no Anexo VIII do Termo de Securitização. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão, e das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito de suas respectivas emissões ali descritas, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares de certificados de recebíveis imobiliários da outra emissão da Emissora, o que pode afetar negativamente os Titulares de CRI e eventualmente resultar em prejuízos financeiros para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

(n) Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, *servicer*, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso (i) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (ii) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e

contratação de novos prestadores de serviços, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI, o que pode acarretar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

(o) Outros Riscos Relacionados à Emissora:

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

Riscos Relacionados à Devedora

(a) Riscos Relacionados à Devedora

(a) A Devedora pode não conseguir implementar integralmente nossa estratégia de negócios Podemos não conseguir implementar integralmente nossas estratégias de negócio.

Não há como a Devedora garantir que seus objetivos e estratégias para o futuro serão integralmente implementadas. Em consequência, a Devedora pode não ser capaz de expandir suas atividades e ao mesmo tempo replicar a estrutura de negócios da Devedora, desenvolvendo nossa estratégia de crescimento de forma a atender às demandas dos diferentes mercados. A Devedora não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada, bem como, se realizada, que trará os benefícios esperados ou dará causa a um crescimento que atenda ou exceda as expectativas da Devedora, o que pode prejudicar a supervisão dos seus negócios e a qualidade dos seus serviços. Caso não a Devedora seja bem-sucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos seus valores mobiliários podem ser negativamente afetados. É importante destacar que o risco de a Devedora não conseguir implementar integralmente suas estratégias de negócio é uma consequência sobre a materialização dos demais riscos associados a estratégia da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

(b) Queda de receita devido a condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados os Shopping Centers e a consequente diminuição nos níveis de ocupação dos espaços comerciais dos Shopping Centers da Devedora.

Os resultados operacionais da Devedora dependem substancialmente da capacidade da Devedora em locar os espaços disponíveis nos shopping centers nos quais a Devedora tem participação e/ou administra.

Condições adversas nas regiões em que a Devedora opera podem reduzir os níveis de locação, restringir a possibilidade da Devedora aumentar o preço as suas locações, bem como diminuir as receitas de locação que estão atreladas às receitas dos lojistas em caso de diminuição destas. Caso os shopping centers da Devedora não gerem receita suficiente para que a Devedora possa cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e resultados operacionais da Devedora podem ser afetados, impactando, por conseguinte, a capacidade da Devedora de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI. Os fatores a seguir, entre outros, podem causar um efeito adverso para a Devedora:

- períodos de recessão e desaquecimento das economias brasileira e regionais podem gerar uma queda no consumo de modo geral, o que, por sua vez, pode acarretar a diminuição das vendas e, assim, afetar os preços das locações dos espaços comerciais dos Shopping Centers da Devedora;
- alteração no padrão de consumo dos consumidores, como o aumento do e-commerce, por exemplo, pode acarretar diminuição das vendas e, assim, afetar os preços das locações dos espaços comerciais dos Shopping Centers da Devedora;
- inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais por parte dos locatários, o que pode gerar maior pressão por renegociação e concessão de descontos;

- aumento dos tributos incidentes sobre as atividades da Devedora e as atividades dos locatários da Devedora;
- aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade de capital adicional;
- eventual descontinuidade da operação pelos parceiros da Devedora dos estacionamento dos Shoppings Centers da Devedora em decorrência da Devedora não conseguir absorver estas operações de forma imediata;
- queda no uso do estacionamento devido a mudanças nos hábitos de transporte dos consumidores da Devedora, incluindo aumento de utilização de transporte público ou por aplicativos de mobilidade.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

(c) A integridade dos sistemas de informação da Devedora pode ser comprometida

As atividades da Devedora são assistidas por vários sistemas de informação. Esses sistemas de suporte gerencial processam e armazenam inúmeras informações como gestão de contas a receber, recursos humanos, pagamentos, dívida etc. A disponibilidade destes sistemas e a capacidade de recuperação de dados em caso de acidentes são importantes para o funcionamento normal da nossa operação.

A Devedora está sujeita a diversos ataques cibernéticos como por exemplo extorsão e sequestro de dados (ransomware), vírus de computador (malware), phishing ou ainda acesso indevido em seus sistemas e plataformas de tecnologia, realizados por pessoas dentro ou fora da Devedora, a partir da internet, das suas redes ou através das redes de terceiros com quem a Devedora mantém negócios, podendo causar a exposição de dados confidenciais dos usuários e/ou de sua propriedade.

Além disso, as operações da Devedora são dependentes de sistemas de tecnologia da informação e de infraestrutura crítica onde perturbações, instabilidades ou mesmo a inoperância destes sistemas em virtude de um ataque cibernético pode afetar negativamente a capacidade da Devedora em atender os seus clientes, afetando adversamente a sua reputação e os seus negócios e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

(d) Os esforços do governo brasileiro para combater a inflação podem dificultar o crescimento da economia brasileira e poder afetar adversamente o valor de negociação dos valores mobiliários:

Historicamente, o Brasil experimentou altas taxas de inflação. A inflação e certas medidas tomadas pelo Governo Federal para contê-la, incluindo o aumento da taxa SELIC estabelecida pelo Banco Central, juntamente com a especulação sobre as medidas governamentais a serem adotadas, afetam material e adversamente a economia brasileira e contribuem para a incerteza econômica no Brasil, aumentando a volatilidade no mercado de capitais brasileiro e nos afetando adversamente. A inflação anual do Brasil, medida pelo índice geral de preços (Índice Geral de Preços - Mercado), acumulou - 6,54% no ano de 2024. O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) registrou inflação de 4,71% em 2024, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

O Comitê de Política Monetária do Brasil (Comitê de Política Monetária) aumento as taxas de juros oficiais para 12,25% em dezembro de 2024. Quaisquer medidas futuras adotadas pelo governo brasileiro, incluindo reduções adicionais nas taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e a implementação de mecanismos para ajustar ou determinar o valor do real brasileiro podem desencadear inflação, afetando negativamente o desempenho geral da economia brasileira.

Possíveis apertos das políticas monetárias podem restringir o crescimento do Brasil e a disponibilidade de crédito. Por outro lado, políticas mais tolerantes do governo e do Banco Central e a redução das taxas de juros têm o potencial de desencadear aumentos na inflação e, conseqüentemente, aumento na volatilidade e necessidade repentina e significativa de aumento na taxa de juros, que podem afetar negativamente o negócio e aumentar os pagamentos sobre o endividamento.

Na hipótese de aumento da inflação, as receitas de aluguel companhia tendem a aumentar, mas também há aumento das despesas. O oposto ocorre se houver queda na inflação. Adicionalmente, variações na inflação impactam a dinâmica de consumo da economia brasileira, afetando as receitas dos ativos da empresa.

Além disso, as medidas do governo brasileiro para combater a inflação que aumentam a taxa de juros podem ter efeito adverso, considerando que o endividamento é indexado à taxa dos Certificados de Depósito Interbancários (CDI). Pressões inflacionárias podem reduzir a capacidade da Devedora de acessar o mercado financeiro externo ou levar a políticas governamentais de combate à inflação que podem ser prejudiciais para a Devedora ou afetar adversamente o preço de negociação dos seus valores mobiliários e, por consequência, afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

(e) A Instabilidade política pode afetar adversamente a economia brasileira, os negócios e os resultados de operações, bem como o preço de negociação das ações:

O ambiente político brasileiro 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, e, historicamente, resultaram em uma desaceleração econômica e maior volatilidade dos títulos emitidos pelas companhias brasileiras. A instabilidade econômica, assim como o ambiente político dos últimos anos, contribuiu para um declínio da confiança do mercado na economia brasileira. Não obstante, ocorreram investigações relacionadas a alegações de lavagem de dinheiro e corrupção sendo conduzidas pelo Ministério Público, incluindo a “Lava Jato”, que impactaram negativamente a economia e o cenário político brasileiro. Além disso, os governos estaduais estão enfrentando preocupações fiscais devido ao alto ônus de dívidas, às receitas em declínio e às despesas inflexíveis. A confiança abalada na condição orçamentária e na orientação fiscal do governo brasileiro pode resultar em rebaixamento da dívida brasileira por agências de rating, impactar negativamente a economia brasileira, levar a uma desvalorização do real e a um aumento da inflação e das taxas de juros, afetando negativamente os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Devedora e, por consequência, afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI. Não podemos prever a capacidade do Governo atual em implementar políticas e reformas propostas, o que pode vir a ter um impacto negativo nos negócios da Devedora e no preço de suas ações. Além disso, qualquer exacerbação do desentendimento entre os poderes da República pode resultar em impasses no Congresso Nacional, agitação política, protestos e/ou greves que podem afetar adversamente os negócios da Devedora. A incerteza quanto à implementação pelo governo de mudanças relacionadas a políticas monetárias, fiscais e previdenciárias, assim como qualquer legislação pertinente, pode contribuir para a piora da estabilidade econômica. Essas incertezas podem aumentar a volatilidade dos mercados de valores mobiliários brasileiros. A Devedora não consegue estimar completamente o impacto dos desenvolvimentos político e macroeconômico global e brasileiro em seus negócios. A recente instabilidade econômica e política levou a uma percepção negativa da economia brasileira e a uma maior volatilidade nos mercados de valores mobiliários, o que também pode afetar adversamente a Devedora e os seus valores mobiliários. Qualquer instabilidade econômica e incerteza política podem afetar adversamente os negócios da Devedora e, por consequência, afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI, bem como podem afetar adversamente os preços de negociação dos nossos valores mobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

(f) O fato dos Shopping Centers da Devedora serem espaços públicos pode gerar incidentes fora de seu controle, o que poderia resultar em danos significativos à sua imagem e de seus Shopping Centers, além de expor a Devedora à responsabilidade civil e a custos inesperados:

Os Shopping Centers da Devedora, por serem espaços de uso público, possuem um intenso fluxo de consumidores e estão expostos a uma variedade de incidentes fora do controle da Devedora e de suas diretrizes de prevenção, como acidentes, roubos e furtos, além de manifestações, incidentes e outros eventos que podem causar danos contra os lojistas, consumidores e visitantes, afetando seriamente a imagem, os negócios e a capacidade operacional da Devedora. Caso qualquer desses incidentes, ou outros não previstos pela Devedora, aconteça, o fluxo de consumidores em tal shopping center poderá ser reduzido devido à falta de confiança nas instalações de segurança, o que pode vir a afetar o volume das vendas por parte dos locatários e os resultados operacionais do shopping center. Adicionalmente, a Devedora pode estar sujeita à responsabilidade civil e ser obrigada a indenizar as vítimas, o que poderia reduzir seus resultados operacionais e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Além disso, não se pode descartar a possibilidade de materialização de riscos, como acidentes e/ou incêndios nos Shopping Centers da Devedora, o que pode gerar danos à sua imagem e reputação, e sujeitar a Devedora à imposição de responsabilidade civil e/ou à obrigação do ressarcimento às vítimas. Nesse sentido, não é possível garantir que não ocorram acidentes com potencial de causar danos físicos e materiais aos colaboradores, lojistas, consumidores, terceiros e ao público frequentador.

Na eventualidade de algum dos Shopping Centers da Devedora estar envolvido em incidentes destas espécies, a Devedora pode ter perda de credibilidade dos seus negócios, e resultados operacionais afetados de forma negativa, além de poder sofrer um impacto negativo sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão e, por consequência, afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(g) O endividamento da Devedora pode afetar negativamente seus negócios e sua capacidade de crescimento:

Em 30 de setembro de 2024, a dívida líquida total consolidada da Devedora foi R\$1.249.286 milhões. Os Empréstimos e Financiamentos, CCIs/CRIs e Debêntures circulante e não circulante, em 30 de setembro de 2024, totalizaram R\$ 4.548.739 milhões. O endividamento consolidado da Devedora poderá:

1. limitar a capacidade da Devedora de obter novos financiamentos;
2. obrigar a Devedora a dedicar uma parte substancial do seu fluxo de caixa para servir a sua dívida já existente, o que pode prejudicar a capacidade da Devedora de usar seu fluxo de caixa para financiar capital de giro, despesas de capital e outros requisitos gerais corporativos, além do cumprimento de suas obrigações;
3. limitar a flexibilidade da Devedora para planejar e reagir a mudanças em seus negócios e no setor em que atua e afetar a sua capacidade de crescimento;
4. colocar a Devedora em uma situação de desvantagem competitiva em relação a alguns de seus concorrentes que têm menor posição de alavancagem;
5. aumentar a vulnerabilidade da Devedora a condições econômicas e industriais negativas, incluindo mudanças em variações nas taxas de juros ou uma queda nos seus negócios ou a economia;
6. restringir as possibilidades da Devedora de realizar aquisições estratégicas ou de explorar novas oportunidades de negócio; e
7. vencimento antecipado de dívidas já existentes da Devedora, o que pode afetar a sua capacidade em quitar todos os valores devidos.

A Devedora celebra diversos instrumentos financeiros, alguns dos quais exigem o cumprimento de obrigações específicas, tais como cumprimento de covenants financeiros. Eventuais inadimplementos a esses instrumentos que não sejam sanados tempestivamente ou em relação aos quais os credores não renunciem seu direito de declarar antecipadamente vencidas as dívidas, poderão acarretar a decisão desses credores de declarar o vencimento antecipado das suas dívidas representadas por referidos instrumentos, bem como podem resultar no vencimento antecipado de outros instrumentos financeiros de que são parte ou restringir o pagamento de dividendos além do mínimo obrigatório de 25%. Os ativos e fluxo de caixa da Devedora podem não ser suficientes para pagar integralmente o saldo devedor de suas obrigações nessas hipóteses, o que pode afetar seus resultados operacionais de forma negativa.

Caso o endividamento da Devedora impacte qualquer destes fatores, os negócios e a capacidade de crescimento da Devedora podem ser adversamente afetados e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(h) A Devedora está sujeita a perdas não cobertas pelos seguros contratados pelos shopping centers que podem resultar em prejuízos e efeitos adversos:

As apólices de seguro contratadas para os shopping centers da Devedora podem não cobrir determinados riscos (tais como guerra, terrorismo, pandemias ou endemias, caso fortuito e de força maior, responsabilidades por certos danos ou poluição ambiental ou interrupção de certas atividades). Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, o investimento realizado no respectivo shopping center pode ser perdido total ou parcialmente, obrigando-nos a incorrer em custos adicionais para a sua recomposição, reforma e indenizações, resultando em prejuízos para o shopping center e para a Devedora. A Devedora não pode garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto pelas apólices de seguros contratadas, o pagamento da indenização pela Devedora seguradora será pago tempestivamente e/ou suficiente para cobrir integralmente os danos decorrentes de tal sinistro. Ademais, na qualidade de administradora de shopping centers, poderemos ser responsabilizados subsidiariamente pela não obtenção ou renovação de licenças e autorizações aplicáveis às atividades.

Finalmente, a Devedora não pode assegurar que, no futuro, conseguirá 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 e, por consequência, afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(i) A Devedora pode ser exposta a riscos financeiros relacionados a controladas e *joint ventures*:

Devido à participação da Devedora em controladas e *joint ventures*, a Devedora está exposta a riscos relativos aos potenciais problemas resultantes da relação financeira e comercial com as suas controladas, bem como com os parceiros. Os riscos incluem a potencial dificuldade financeira ou a falência dos parceiros, bem como a possibilidade de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou inconsistentes entre a Devedora e os seus parceiros. Caso os parceiros não realizem ou não sejam capazes financeiramente de assumir as contribuições de capital exigidas, a Devedora poderá ter de realizar investimentos adicionais inesperados e fornecer recursos adicionais, o que poderá afetar adversamente o fluxo de caixa e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Adicionalmente, a Devedora compartilha o controle ou é acionista minoritária em determinados shopping centers em funcionamento. É possível que ela precise obter a autorização de sócios para tomar determinadas decisões significativas que afetem os objetivos estratégicos de alguns shopping centers nos quais detém participação minoritária ou controle compartilhado. Os interesses econômicos de alguns de parceiros nesse shopping center podem ser diferentes dos seus e de seus parceiros que podem não apoiar ou aprovar tais medidas, o que afetaria ou evitaria a implementação das estratégias de negócios. Além disso, as disputas entre a Devedora e os parceiros podem resultar em litígios e processos de arbitragem que demandariam recursos adicionais e tempo. Esses tipos de risco poderiam afetar adversamente a Devedora e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Outro risco relacionado a essas parcerias decorre, inclusive, do fato da legislação brasileira prever a eventual responsabilidade solidária e/ou subsidiária de sócios/condôminos e consorciados por obrigações da sociedade/condomínio em certas áreas, incluindo, mas não se limitando, às áreas fiscal, trabalhista, ambiental e de proteção ao consumidor. Sendo assim, a Devedora pode ter eventuais efeitos adversos decorrentes da conduta de parceiros em determinados empreendimentos em comum, o que pode afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(j) A Devedora pode ser responsabilizada por riscos relacionados à terceirização de parte substancial de atividades, o que pode afetar adversamente:

A Devedora celebrou contratos com empresas terceirizadas, que provêm significativa quantidade de mão-de-obra para os shopping centers da Devedora, tais como manutenção, estacionamento, limpeza e segurança. Na hipótese de uma ou mais empresas terceirizadas não cumprirem com suas obrigações, em especial, as trabalhistas, previdenciárias ou fiscais, a Devedora pode vir a ser considerados subsidiariamente responsáveis e, assim, ser obrigados a pagar tais valores aos empregados das empresas terceirizadas ou às autoridades competentes. Além disso, comportamentos antiéticos ou fraudulentos, ou corrupção por parte dos fornecedores de mão de obra ou da própria mão-de-obra terceirizada fornecida podem afetar de forma negativa a Devedora. Adicionalmente, a Devedora não pode garantir que empregados de empresas terceirizadas não tentarão associar vínculo empregatício conosco, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(k) Alguns dos shopping centers da Devedora estão onerados com hipotecas e alienações fiduciárias:

Alguns shopping centers, tais como, Shopping Villa-Lobos, Shopping Del Rey, Shopping Campo Grande, Shopping Villagio Caxias do Sul estão parcialmente onerados. A existência de ônus sobre os imóveis próprios e/ou ocupados por nós poderá 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, podendo impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(l) A Devedora pode ser afetada substancialmente por violações à Lei Anticorrupção e leis anticorrupção semelhantes, ou ainda legislação correlata, como a Lei nº 9.613/1998: A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, introduziu o conceito de responsabilidade objetiva para pessoas jurídicas relacionadas a atos lesivos à administração pública nacional ou estrangeira, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude, praticados por seus administradores, colaboradores ou terceiros atuando em seu nome ou benefício.

As sanções aplicadas com base em leis de combate à corrupção, incluem multas sobre faturamento, responsabilidade criminal dos administradores, perdimento de bens, direitos e valores ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o poder público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, entre outras sanções essas que, se aplicadas, podem afetar adversamente em resultados e na reputação. Os processos de governança, políticas, gestão de riscos e compliance poderão não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 ou a outras leis correlatas; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus acionistas, administradores, funcionários ou terceiros contratados para representá-la; ou (iii) ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente sua reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de suas ações ordinárias.

Ainda, de acordo com a Lei nº 9.613/1998, pessoas jurídicas que tenham, em caráter permanente ou eventual, como atividade principal ou acessória, cumulativamente ou não, o exercício de atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis, estão sujeitas a obrigações descritas na lei. A ausência dos procedimentos estabelecidos na regulamentação aplicável pode acarretar a responsabilização administrativa da Devedora com a possível aplicação das sanções previstas na Lei nº 9.613/1998, o que poderá afetar adversamente os seus resultados, a reputação e a imagem da Devedora e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(m) A influência significativa do Governo Federal sobre a economia, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem ter um efeito material adverso sobre a Devedora:

A economia brasileira poderá sofrer intervenções por parte do governo federal 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. A Devedora não tem controle e não pode prever quais medidas ou políticas o governo federal poderá adotar no futuro.

A Devedora pode vir a ser material e adversamente afetados 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 produto interno bruto ("PIB");
- Inflação;
- Taxas de câmbio;
- Taxas de juros;
- Níveis de emprego;
- 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 atividades e, consequentemente, os resultados operacionais da Devedora, e podem afetar adversamente o preço de negociação das ações da Devedora e, por consequência, afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Os resultados das operações e condições financeiras da Devedora foram e continuarão a ser afetados pelo enfraquecimento do PIB brasileiro. Desenvolvimentos na economia brasileira podem afetar as taxas de crescimento do Brasil e, conseqüentemente, o uso de produtos e serviços, que pode ter efeito adverso no preço de negociação dos valores mobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(n) A Devedora pode falhar na transformação digital do seu negócio:

Fazer uma transformação digital significa reestruturar os processos da Devedora, absorvendo uma cultura digital com o objetivo de ganhar produtividade. Nesse sentido, em especial as empresas do segmento de varejo, buscam adaptar-se, criar e implementar novas formas de oferta e entrega de seus produtos e serviços. A Devedora considera essencial o estabelecimento de mecanismos que permitam a inclusão de lojistas nesse ambiente de avanço digital, o que demanda elevados custos de investimento em novas plataformas tecnológicas.

Entretanto, alguns fatores podem impactar negativamente os negócios e os resultados da Devedora, como falha no mapeamento das tendências de consumo, dependência de terceiros na gestão das plataformas tecnológicas que suportam os canais digitais, e arquitetura de tecnologia insuficiente para suportar o processo.

Não obstante, a rapidez das mudanças no mundo digital e a adoção de novas tecnologias podem afetar a capacidade da Devedora de se adaptar a um ambiente e comportamento de consumo distintos, o que pode levar a decisões tardias, equivocadas ou mesmo à falta de investimento em soluções que visam enfrentar a disrupção tecnológica e as tendências do ramo varejista.

Porém, não é possível garantir que os investimentos serão suficientes e que a resposta a esses avanços será dada a tempo e com o nível de qualidade e retorno esperados, o que pode impactar negativamente seus negócios e, por conseguinte, a capacidade da Devedora de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio_

o) A Devedora pode não ser bem-sucedida na integração de suas aquisições com seu portfólio atual de Shopping Centers, além do fato de que essas aquisições podem representar risco de exposição a responsabilidades relativas às contingências envolvendo Shopping Center ou sociedade adquirida:

O sucesso da integração de novos negócios dependerá da capacidade da Devedora em geri-los satisfatoriamente e criar sinergias operacionais e financeiras entre seus negócios atuais e futuros. Não há como garantir que quaisquer das metas e estratégias da Devedora serão integralmente implementadas ou produzirão os resultados esperados e podemos não ser capazes de reduzir custos ou de beneficiar a Devedora de outros ganhos esperados com essas aquisições, o que pode afetar adversamente os negócios e os resultados de operações da Devedora. Conseqüentemente, a Devedora pode não ser capaz de expandir suas atividades e ao mesmo tempo replicar sua estrutura de negócios, desenvolvendo sua estratégia de crescimento de forma a atender às demandas dos diferentes mercados.

Adicionalmente, após uma eventual aquisição, será necessário integrar os novos Shopping Centers ao portfólio existente da Devedora. Os Shopping Centers adquiridos pela Devedora, suas características, público-alvo, e o plano de distribuição dos tipos e tamanhos de lojas podem não ser compatíveis com sua estratégia de crescimento, o que pode requerer tempo e recursos financeiros excessivos na adequação destes Shopping Centers ao portfólio, ocasionando a perda de foco da nossa administração para outros negócios. Dessa forma, a gestão dos nossos negócios existentes pode ser comprometida se a integração de novos negócios se apresentar mais complexa do que o esperado, consumir mais recursos e/ou demandar tempo e esforços adicionais da administração da Devedora. A Devedora pode não ser capaz de implementar padrões de excelência na sua gestão operacional, financeira e de pessoas. Caso a Devedora não seja bem-sucedida no desenvolvimento de seus projetos e empreendimentos e em sua gestão, o direcionamento da sua política de negócios será impactado, o que pode causar um efeito adverso para a Devedora e, por consequência, afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Além disso, aquisições também representam risco de exposição a responsabilidades relativas a contingências envolvendo Shopping Centers ou a sociedade adquirida, sua administração ou passivos incorridos anteriormente à sua aquisição. O processo de auditoria (due diligence) que a Devedora com relação a uma aquisição e quaisquer garantias contratuais ou indenizações que possa receber dos vendedores de tais Shopping Centers ou sociedades adquiridas podem não ser suficientes para proteger ou compensar a Devedora por eventuais contingências. Uma contingência significativa associada a uma aquisição também pode afetar adversamente a Devedora inclusive em aspectos

reputacionais. Ainda, a concorrência na aquisição e/ou construção de novos Shopping Centers poderão elevar os preços das sociedades alvo, bem como dos imóveis além do esperado, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora e, por consequência, afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

(p) A Devedora presta serviços de administração, comercialização de lojas, comercialização de espaços em mall (quiosques) mídia e merchandising e planejamento aos shopping centers sob contratos sujeitos a rescisão ou não renovação:

A Devedora celebra contratos de prestação de serviços de administração, comercialização de lojas, comercialização de espaços em mall (quiosques), mídia e merchandising, e/ou planejamento com seus shopping centers e com shopping centers de terceiros, diretamente ou por meio das controladas, totalizando 57 shopping centers. Caso esses contratos sejam rescindidos ou não sejam renovados, os negócios e resultados podem ser adversamente afetados, e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI. Além disso, a Devedora pode ter dificuldade em repassar inflação e custos adicionais nos reajustes aos lojistas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

(q) As aquisições futuras da Devedora 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 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 operamos, ou mesmo nos consumidores de tal mercado. Nesse sentido, futuras aquisições da Devedora podem não ser aprovadas ou podem ser sujeitas a condições com custos elevados, tais como restrições na forma que a Devedora opera, o que poderia afetar adversamente a Devedora e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

(r) O crescimento da Devedora poderá exigir capital adicional no futuro, que poderá não estar disponível ou, se disponível, poderá ser em condições não satisfatórias:

A estratégia de negócio da Devedora exige volumes significativos de capital, a serem aplicados em futuros projetos, bem como em gastos com a manutenção de atividades. Caso o caixa gerado internamente não seja suficiente para suprir a necessidade de capital, a Devedora pode ser obrigada a levantar capital adicional, inclusive por meio de financiamentos futuros ou novas ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, tais como ações e valores mobiliários conversíveis em ações, para financiar as atividades e iniciativas de crescimento.

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 da Devedora, ou resultar em maiores juros e despesas com amortização e maior alavancagem, impactando negativamente a 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 a Devedora a reduzir ou postergar desembolsos de capital, vender ativos ou reestruturar e refinaranciar o endividamento, o que pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das

atividades da Devedora, afetando negativamente os resultados operacionais da Devedora e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(s) A paralisação total ou parcial das atividades dos shoppings center da Devedora em decorrência de desastres naturais; pandemias, greves, instabilidade social e outros eventos externos e alheios as ações da Devedora:

No que diz respeito à interrupção e continuidade das operações, a Devedora considera que os shoppings são espaços abertos ao público e está sujeita a tais fatores, de segurança; transporte público, ações de terrorismo e/ou ameaça nacional, greves comerciais e outras disputas trabalhistas, falhas em infraestruturas adjacentes aos shopping centers, desastres naturais, como inundações causadas por eventos naturais; paralisação no fornecimento de energia elétrica ou sistemas de informação, entre outros.

Adicionalmente, crises sanitárias podem impactar de forma indireta a Devedora, assim como podem impactar de forma adversa grande parte, senão todos, os setores da economia mundial, resultando em volatilidade e perdas nos mercados de ações globais. Incluem-se aqui os mercados emergentes, desta forma compreendendo o mercado de valores mobiliários brasileiro em que as ações são negociadas. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode diminuir o interesse de investidores nacionais e estrangeiros em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de tais valores mobiliários e dificultar o acesso ao mercado de capitais e o financiamento das operações no futuro em termos aceitáveis, podendo ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora e, por consequência, na sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(t) A Devedora pode enfrentar dificuldades para adquirir terrenos com localização e preços que considera adequados, bem como dificuldades na construção de seus projetos.

O crescimento da Devedora depende de diversos fatores, alguns dos quais estão fora de seu controle, como a oportunidade de aquisição de terrenos ou ativos em condições favoráveis, aprovação de novos projetos pelos órgãos governamentais, estabilidade nos custos de construção e outros riscos relativos à Devedora. O sucesso da Devedora também depende do crescimento do mercado em que atua, com projeções de mercado podem não se realizar e afetar negativamente a capacidade de atender à demanda estimada e, por consequência, na sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(u) A Devedora pode não obter a redução de custos, o ganho de sinergias e outros benefícios estimados no processo de combinação de negócios da Devedora:

A complexidade decorrente da combinação de negócios requer atenção e recursos significativos da administração à integração das práticas de negócios da Devedora. O processo de integração pode atrapalhar os negócios da Devedora e, se implementado de maneira ineficaz, pode impedir o alcance de todos dos benefícios estimados com a transação, incluindo sinergias de custos e receitas. A incapacidade de enfrentar os desafios envolvidos na combinação de negócios, ou em obter os benefícios esperados pode prejudicar os resultados operacionais da Devedora. Adicionalmente, a integração pode resultar em problemas inesperados, despesas, surgimento de passivos, perda de clientes e desvios da atenção da administração, além da possível redução do preço das ações da Devedora, podendo afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(v) A Devedora depende em grande parte dos resultados de suas controladas, que podem não vir a ser distribuídos:

A capacidade de distribuir dividendos (inclusive sobre a forma de juros sobre o capital próprio) e de cumprir com obrigações financeiras depende, em grande parte, do fluxo de caixa e dos lucros das controladas, bem como da distribuição desses lucros sob a forma de dividendos ou juros sobre capital próprio. Não é possível assegurar que quaisquer desses recursos serão disponibilizados ou que serão suficientes para o pagamento das obrigações e para a distribuição de dividendos aos acionistas. Qualquer alteração adversa na condição financeira ou nos resultados operacionais das controladas

pode afetar o negócio, a condição financeira ou resultados operacionais da Devedora, e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(w) A Devedora está sujeita aos riscos relacionados às atividades de desenvolvimento, expansão e construção:

A Devedora pretende continuar a desenvolver, expandir e construir seletivamente novos Shopping Centers de acordo com a identificação de novas oportunidades. As atividades de desenvolvimento e construção incluem os seguintes riscos:

- Não prosseguir com as oportunidades de desenvolvimento depois da alocação de recursos;
- Os custos de construção dos projetos podem ultrapassar as estimativas originais;
- As taxas de ocupação e os aluguéis de uma propriedade recentemente construída podem não ser suficientes para fornecer os retornos adequados sobre o capital investido;
- As taxas de aluguel por metro quadrado podem ser inferiores às projetadas;
- Não conseguir financiamento em termos favoráveis para a construção de uma propriedade;
- Não concluir a construção e a ocupação de acordo com o cronograma estabelecido, representando um aumento nas despesas de serviço da dívida e nos custos de construção;
- Atrasar o registro de direitos relativos a propriedades junto aos cartórios de registro de imóveis competentes;
- Sofrer autuações e intervenções de agentes regulatórios e de fiscalização devido à complexidade regulatória;
- A Devedora pode ser responsabilizada por defeitos e problemas na construção; e
- Não obter, ou obter com atraso, as licenças, alvarás e outras autorizações governamentais necessárias relativas a zoneamento, utilização do solo, construção, ocupação e outras.

Adicionalmente, o tempo exigido para o desenvolvimento, a construção e a ocupação dessas propriedades significam que retornos de caixa significativos poderão ocorrer somente no longo prazo. Caso qualquer um dos eventos acima venha a ocorrer, a construção das propriedades poderá impedir o crescimento e representar um efeito adverso sobre os resultados operacionais. Além disso, as novas atividades de construção, independentemente de serem ou não bem-sucedidas, exigem normalmente tempo e atenção significativos por parte da administração. Qualquer um desses fatores relativos às atividades de desenvolvimento e/ou construção nos terrenos pode afetar adversamente a Devedora e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(x) A Devedora está sujeita a decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos:

A Devedora e seus administradores são e/ou virão a ser réus em processos judiciais, arbitrais e administrativos, nas esferas cível, tributária, trabalhista e criminal, nos quais não se garante que obterão decisões favoráveis, que serão absolvidos, ou ainda que as provisões constituídas em relação a tais processos serão suficientes para cobrir os prejuízos atuais. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que eventualmente alcancem valores substanciais ou que afetem ou impeçam a realização dos negócios, conforme inicialmente planejados (inclusive possibilidade de contratar com o poder público) ou que afetem a reputação e imagem e/ou dos shopping centers, ou ainda que afetem os administradores, especialmente no afastamento de suas funções, bem como descumprimento de termos de compromisso celebrados pela Devedora, poderão causar um efeito adverso relevante. Além disso, tais processos podem resultar em distração da atenção da administração do negócio, o que poderá impactar seu desempenho e consequentemente os resultados. Ainda, as autoridades fiscais podem ter entendimentos ou interpretações diversos daqueles adotados pela Devedora na estruturação dos negócios, o que poderá acarretar investigações, autuações ou processos judiciais ou administrativos, cuja decisão final poderá causar efeitos adversos para a Devedora e, por consequência, afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Além disso, não tem como a Devedora prever se futuros processos ou desdobramentos dos processos descritos nos itens 4.4 a 4.7 no Formulário de Referência da Devedora, ou outras alegações surgirão envolvendo a Devedora ou quaisquer de suas afiliadas, administradores ou empregados.

Para mais informações sobre os processos judiciais ou administrativos ou dos administradores, veja os itens 4.4 a 4.7 do Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência a esse Prospecto Preliminar.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(y) Os demais sócios dos Shopping Centers nos quais a Devedora detém participação podem ter interesses divergentes dos interesses da Devedora.

Em determinados Shopping Centers nos quais a Devedora possui participação parcial, a Devedora depende da anuência dos demais sócios para a tomada de certas decisões significativas que possam afetar as estratégias dos referidos empreendimentos. É possível que tais sócios tenham interesses operacionais e econômicos diversos dos interesses da Devedora, podendo agir de forma contrária à sua política estratégica e aos seus objetivos. Adicionalmente, caso a Devedora não seja capaz de atingir o quórum necessário para a aprovação de determinadas deliberações de seu interesse, a Devedora pode não conseguir implementar adequadamente seus projetos e estratégias de negócio. Disputas com os demais sócios podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas da Devedora e impedir que os seus administradores mantenham o foco inteiramente direcionado aos seus negócios, ocasionando um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora, e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(z) A Devedora depende da disponibilidade dos serviços críticos, especialmente água e eletricidade. Qualquer redução ou interrupção desses serviços poderá afetar adversamente as operações dos shopping centers e os resultados operacionais:

Os serviços públicos, especialmente água e eletricidade, são essenciais para a operação contínua e segura dos shopping centers. Qualquer interrupção significativa desses serviços poderia resultar em um aumento dos custos e afetar a capacidade de prestar serviços. Adicionalmente, se a Devedora for responsável pela operação desses serviços públicos, ela seria obrigada a contratar profissionais terceirizados e especializados, o que provavelmente representaria custos adicionais e um aumento significativo em despesas operacionais. Dessa forma, qualquer interrupção na prestação desses serviços públicos poderia afetar adversamente os resultados operacionais e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Além disso, determinadas falhas na prestação de serviços de segurança ou do corpo de bombeiros poderá colocar em risco os clientes e consumidores de shopping centers, o que pode gerar efeitos adversos para negócios e resultados financeiros e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI, bem como em sua reputação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(aa) As condições econômicas e sociais adversas nos locais onde estão localizados os shopping centers podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação dos espaços e, consequentemente, causar um efeito adverso para a Devedora:

Os resultados operacionais dependem substancialmente de capacidade de locar os espaços disponíveis nos shopping centers e, na ocorrência de alguma das condições abaixo descritas, a Devedora não conseguir locar os espaços de forma eficiente, o que pode afetar os resultados operacionais e diminuir as receitas de locação:

- Períodos de recessão e desaquecimento da economia brasileira, que podem levar a diminuição dos preços das locações;
- Aumento do nível de criminalidade e violência urbana nas áreas nas quais os shopping centers estão instalados;
- Protestos ou manifestações públicas localizados próximos às dependências dos shoppings centers;
- Falta de confiança dos locatários na segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais os shopping centers estão instalados;
- Incapacidade de atração e manutenção de locatários das lojas;

- Inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais pelos locatários;
- Aumento de tributos incidentes sobre as atividades e dos locatários;
- Aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade de capital adicional;
- Mudanças regulatórias no setor de shopping centers, inclusive nas leis de zoneamento; e
- Competitividade de lojas de varejo e outros meios de venda de varejo, como a internet.

Caso algum dos riscos acima se concretize, a condição financeira e resultados operacionais da Devedora podem ser afetados negativamente e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(bb) O setor de shopping centers no Brasil é altamente fragmentado e voltado para a preferência dos consumidores, o que poderá ocasionar uma redução do volume de operações:

O setor de shopping centers no Brasil é altamente fragmentado. O produto shopping center requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor e o aparecimento de sistemas alternativos de varejo 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.

Os varejistas em imóveis enfrentam concorrência contínua dos comerciantes de lojas de rua, de centros comerciais, shoppings de ponta de estoque, *e-commerce* e atividades de entretenimento. Adicionalmente, em razão de acordos celebrados anteriormente com concorrentes, lojistas que locam espaços em shopping centers que sejam concorrentes e estejam localizados em áreas próximas aos empreendimentos podem sofrer limitações em locar espaços em shopping centers. Se a Devedora não for capaz de responder tão adequada e prontamente quanto concorrentes, situação financeira e resultados operacionais podem ser adversamente afetados e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Algumas companhias passaram a atuar ainda mais ativamente no setor de shopping centers no Brasil nos últimos anos, aumentando a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de marketing ou de venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, a sua situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Assim, na hipótese de agravamento desses fatores, uma diminuição do volume de operações poderá vir a ocorrer, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora e, por consequência, na sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(cc) Os shopping centers da Devedora poderão enfrentar forte concorrência:

As companhias de shopping centers concorrem para atrair lojas, baseadas em aluguéis, despesas operacionais, locação, condições e características do shopping center, entre outros fatores. Dessa forma, a construção de novos shopping centers ou centros comerciais em áreas próximas às que se situam os shopping centers da Devedora poderão impactar a capacidade desses shopping centers da Devedora de alocação eficiente de seus espaços e lojas. O ingresso de novos concorrentes nas regiões nas quais os shopping centers da Devedora operam poderá demandar um aumento não planejado de investimentos. Ademais, caso haja uma diminuição no movimento dos shopping centers da Devedora em virtude dos novos concorrentes ou, caso esses novos empreendimentos ofereçam condições mais vantajosas para os locatários, a Devedora poderá enfrentar dificuldades na renovação de contratos de locação, o que poderá gerar vacância dos espaços em seus shopping centers e a consequente redução do fluxo de caixa e lucro operacional. Ademais, a Devedora não pode sofrer concorrência de outros meios de consumo utilizados pelos consumidores de shopping centers, tal como *e-commerce*, entre outros, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos seus negócios e resultados e, por consequência, na sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(dd) Falhas de segurança cibernética ocorridos na prevenção ou identificação de ataques cibernéticos aos sistemas de informação e nas bases de dados da Devedora podem resultar em acesso indevido às informações pessoais ou confidenciais e consequentemente configurar o descumprimento de obrigações legais, incluindo a Lei nº 13.709/2018 ("Lei Geral de Proteção de Dados"), podendo a Devedora ser afetada adversamente pela aplicação de sanções de diversas naturezas e pelos mais diversos danos direto ou indiretamente atrelados ao respectivo evento:

Apesar do avanço do arcabouço legal, ataques cibernéticos têm se tornado cada vez mais sofisticados e difusos, não sendo, as novas previsões legais, capazes de garantir uma isenção dos riscos no tratamento de informações. Em razão da atividade da Devedora, a Devedora tem acesso a número elevado de dados pessoais e está sujeita a tentativas de acesso não autorizado, falhas na prevenção e identificação de ataques, utilização indevida de informações ou, ainda falhas em seus sistemas de apoio, o que pode afetar negativamente os negócios da Devedora por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Com a entrada em vigor da Lei Geral de Proteção de Dados, passa a ter no cenário nacional um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais, que prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as hipóteses legais admitidas para o tratamento de dados pessoais e seus requisitos de admissibilidade, as obrigações vinculadas aos agentes de tratamento, inclusive na hipótese de ocorrência de eventual incidente de segurança, bem como a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados, através da Medida Provisória 869 de dezembro de 2018, convertida na Lei 13.853/2019.

A mencionada lei prevê que, em caso de seu descumprimento, agentes de tratamento de dados pessoais se sujeitarão às possíveis seguintes sanções administrativas a serem aplicadas conforme o grau e extensão do incidente: advertência, publicização do incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais, multa diária ou multa simples, essa última observado o limite de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50 milhões por infração.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(ee) A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais: A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de a Devedora reparar danos ambientais, na imposição de sanções de natureza penal e administrativa, bem como na obrigação de responder por prejuízos causados a terceiros, incluindo eventuais comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à sua reputação.

Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras estão se tornando mais severas, a Devedora pode incorrer em despesas adicionais relevantes de compliance ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças poderão afetar os resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

Ademais, as atividades da Devedora, exercidas diretamente ou por meio de suas controladas, podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade civil objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa; podendo haver, ainda, responsabilização na esfera criminal, envolvendo penas pecuniárias e restritivas de direitos, e na esfera administrativa, envolvendo a imposição de multas e suspensão de atividades. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou levar a Devedora a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o fluxo de caixa, a imagem e os investimentos da Devedora e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(ff) O setor de Shopping Centers está sujeito a diversas normas, inclusive ambientais, para o seu regular funcionamento, o que pode afetar as atividades e imagem da Devedora:

As atividades de construção e de gestão de shopping centers podem sujeitar a Devedora a obrigações, incluindo obrigações ambientais. Os shopping centers da Devedora podem ainda causar danos ao meio ambiente, como, por exemplo, vazamento de contaminantes, além de passivos ambientais de propriedades adquiridas. As despesas operacionais da Devedora 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, estaduais e municipais, bem como resoluções e regulamentações, a Devedora poderá ser obrigada a providenciar a remoção ou o tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, bem como a reparação de áreas eventualmente afetadas pelas atividades dos shopping centers. Dessa forma, a Devedora poderá ser responsável pelos custos de remoção ou tratamento de determinadas substâncias nocivas em suas propriedades. A Devedora poderá também ser responsável por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo as multas governamentais e danos a pessoas e propriedades).

A Devedora poderá incorrer em tais custos estando ou não ciente, ou tendo conhecimento de sua responsabilidade, de tais substâncias nocivas ou tóxicas. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, resultando em gastos monetários significativos, e desviar a atenção da administração dos negócios da Devedora, representando, dessa forma, um efeito adverso significativo nos resultados operacionais, imagem e condição financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(gg) A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira e, consequentemente, os negócios e os resultados de operações da Devedora:

Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao dólar norte-americano e outras moedas não terá um efeito adverso para as atividades da Devedora. 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 da Devedora, por conta da retração no consumo e do aumento dos custos, bem como uma parcela de matérias-primas e/ou componentes para fabricação de hardware tem seus preços direta ou indiretamente atrelados ao dólar norte-americano. 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. A Devedora não exerce 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 perspectivas da Devedora poderão ser afetados negativamente por mudanças em tais políticas cambiais e, por consequência, afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(hh) A Devedora pode não ser capaz de renovar os contratos de locação e a rescisão de referidos contratos de locação dos principais locatários pode afetar adversamente os seus resultados:

A Devedora pode não ser capaz de renovar os contratos de locação hoje em vigor em termos iguais ou mais favoráveis para a Devedora. Caso a Devedora não consiga renovar esses contratos em termos iguais ou mais favoráveis, a Devedora pode não encontrar novos clientes para locar seus empreendimentos e/ou cujas necessidades e orçamentos sejam compatíveis com as características do empreendimento disponível, caso em que as suas receitas poderão ser adversamente afetadas e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Adicionalmente, caso algum dos maiores locatários da Devedora rescinda os contratos de locação ou se torne inadimplente, os negócios e resultados operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados, impactando, portanto, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(ii) A Devedora depende dos principais membros de administração e dos acionistas controladores:

O negócio depende dos esforços do Conselho de Administração e outros membros da administração. Caso alguns membros principais do Conselho de Administração ou alta administração decidam deixar a Devedora, a empresa pode enfrentar dificuldades para substituí-los por indivíduos igualmente qualificados, o que poderia representar um efeito adverso sobre a Devedora e, por consequência, afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Os administradores não são contratados com cláusulas de *non compete*. Caso um dos administradores seja contratado por um dos concorrentes, os negócios podem ser afetados de forma negativa e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

O conhecimento e a experiência dos acionistas controladores também contribuem para o negócio, uma vez que são importantes para o desenvolvimento e o crescimento das atividades de negócios. Os acionistas controladores podem vender suas participações a terceiros de acordo com os termos do acordo de acionistas e a Devedora não pode garantir que continuarão a ser acionistas ou que estarão ativamente envolvidos em negócio da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(jj) A Devedora pode perder e/ou não ser capaz de atrair, capacitar e/ou reter profissionais qualificados, a capacidade de crescimento e a execução de estratégia de negócios pode causar efeito adverso:

A concretização da estratégia da Devedora, no que se refere à execução dos negócios, bem como a seleção, estruturação, direcionamento e execução dos investimentos no setor de shopping centers, dependem significativamente do comprometimento e das habilidades de alta administração. Nesse sentido, o sucesso e crescimento futuro está diretamente relacionado à continuidade dos serviços desses administradores e da capacidade da Devedora em identificar, atrair, capacitar e manter em seus quadros profissionais qualificados. O mercado em que atua a Devedora é competitivo e não pode ser assegurado o sucesso em atrair e reter tais profissionais. A perda dos serviços de qualquer destes profissionais pode ter um efeito adverso para a Devedora e, por consequência, afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Nesse sentido, pode-se relacionar os seguintes fatores de risco à dificuldade na atração e retenção de profissionais:

- Condições de trabalho inadequadas (qualidade de vida, home office);
- Clima organizacional inadequado;
- Caixa visibilidade da trilha de crescimento e aprendizado;
- Temas de diversidade não incorporados na cultura organizacional;
- Investimentos insuficientes para formação e desenvolvimento profissional;
- Baixa atratividade como marca empregadora;
- Pacote de remuneração e benefícios desalinhados com o mercado; e
- Ausência de um plano formal de sucessão de liderança e de posições-chave.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(kk) Decisões desfavoráveis ou desdobramentos de investigações em processos judiciais ou administrativos que envolvam os administradores da Devedora podem ter um efeito adverso relevante:

Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Devedora podem vir a ser partes ou serem mencionados e/ou chamados a depor em processos administrativos e judiciais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, que não tenham relação com a Devedora, porém cuja instauração e/ou resultados pode afetá-la negativamente, impactando negativamente a reputação da Devedora direta ou indiretamente, e especialmente caso sejam condenados em processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando o exercício de suas funções na Devedora. Ainda, a gestão dos negócios existentes pode ser comprometida se a instauração e/ou andamento e/ou resultado de tais processos se apresentar mais complexa do que o esperado, consumir mais recursos e/ou demandar tempo e esforços adicionais da administração, o que pode requerer tempo e recursos financeiros excessivos, ocasionando a perda de foco da administração para outros negócios.

A Devedora não tem como prever se surgirão futuras investigações, desdobramentos de eventuais investigações em curso ou alegações envolvendo a diretores, empregados ou membros do Conselho de Administração. Caso surjam investigações, alegações ou desdobramentos, a reputação, negócios, situação financeira, resultados operacionais, bem como a cotação de suas ações, poderão ser adversamente afetados e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(ii) O desempenho financeiro da Devedora depende dos resultados dos shopping centers, os quais, por sua vez, dependem das vendas de locatários, pagamento de aluguéis pelos lojistas, e da capacidade da Devedora de manter os altos níveis de ocupação:

Os resultados financeiros e operacionais da Devedora dependem, significativamente, do valor dos aluguéis recebidos de locatários. O aluguel está vinculado às vendas dos locatários, as quais, por sua vez, dependem de diversos fatores relacionados aos gastos do consumidor e a outros fatores que afetam a renda do consumidor, incluindo condições econômicas vigentes no Brasil e regiões específicas onde os shopping centers estão localizados (e, em menor grau, mundialmente), condições de negócios gerais, mudanças no hábito de consumo (por exemplo, o aumento do e-commerce), as taxas de juros, a inflação, a disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. Uma redução no fluxo de consumidores em shopping centers como resultado de qualquer um desses ou de outros fatores, ou devido ao aumento da competitividade nas proximidades de shopping centers ou ainda pelo aumento das vendas pelo e-commerce, poderia representar uma queda no volume de vendas, o que poderia afetar adversamente a Devedora e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Adicionalmente, os resultados financeiros e operacionais dependem da capacidade de manter elevados níveis de ocupação. Em 30 de setembro de 2024, 96,4% da ABL disponível nos shopping centers estavam ocupadas. 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 nos shopping centers, e a Devedora não pode garantir que será capaz de manter o nível atual de ocupação. Isto poderá afetar adversamente o mix de lojas nos shopping centers, impactando a estratégia de negócios, diminuir a capacidade de atrair consumidores, além de aumentar o custo por metro quadrado, o que pode causar efeito adverso para o negócio e resultado operacional e, por consequência, para a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(mm) Mudanças nos hábitos dos consumidores poderão causar uma diminuição na receita e impactar adversamente os negócios da Devedora:

As 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. 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 dos shopping centers e, consequentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultado operacional da Devedora, tendo em vista que grande parte das receitas provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising em shopping centers. A ocorrência de qualquer desses eventos pode afetar os negócios e resultados operacionais da Devedora de forma negativa e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(nn) O setor de shopping centers está sujeito a diversas normas para o seu regular funcionamento, o que pode afetar as atividades desenvolvidas:

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, ambiental, e à obtenção de autorizações e licenças. A Devedora é obrigada a obter e renovar periodicamente licenças e autorizações emitidas por diversas autoridades governamentais para desenvolver empreendimentos. Caso os shopping centers violem ou deixem de cumprir referidas normas, ou não obtenham ou renovem as suas licenças ou autorizações tempestivamente, ou deixem de cumprir as respectivas condicionantes de validade, poderão sofrer sanções administrativas, cíveis ou criminais, o que poderá afetar os resultados, os Shopping Centers e a imagem da Devedora de forma adversa e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

As companhias estão sujeitas, no mercado de atuação da Devedora, aos aumentos das taxas fiscais, novos impostos e alterações no sistema de tributação. O negócio 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 por editar normas mais rigorosas para o funcionamento e expansão dos shopping centers, ou à edificação de novos empreendimentos, ou ainda decida por 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 nos resultados da Devedora e, por consequência, na sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

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, limitar o crescimento ou de alguma forma afetar adversamente estratégias.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(oo) A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e alterações posteriores (“Lei de Locação”) possui características peculiares no setor de shopping centers e pode gerar riscos à condução dos negócios da Devedora:

Os contratos de locação com os lojistas em shopping centers são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e alterações posteriores, 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 para a Devedora, São eles: (i) caso a Devedora deseje desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renovar e/ou adaptar o mix de lojas de shopping centers, esta ação ficará prejudicada, uma vez que o locatário poderá ter obtido ordem judicial que o permita permanecer no shopping center por um novo período contratual; e (ii) caso a Devedora deseje, 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, a Devedora fica 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, além de ter que arcar com custos processuais e de advogados, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e nos resultados da Devedora e, por consequência, na sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

(pp) A Devedora pode ser incapaz de implementar medidas sociais voltadas para os *stakeholders* e para as comunidades em que opera, incluindo a promoção de respeito, diversidade e inclusão, o que pode afetar negativamente a reputação:

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

Em relação ao aspecto social, a implementação eficaz de práticas sociais depende da identificação contínua, dinâmica e sistemática, bem como de minucioso entendimento das principais características e demandas dos *stakeholders* com os quais a Devedora se relaciona e interage, e com as comunidades que influenciam ou são influenciadas pelos negócios da Devedora, de modo a avaliar os potenciais riscos e impactos gerados por operações sobre tais pessoas e comunidades. Especificamente com relação aos shopping centers, que são um espaço de convívio e circulação de pessoas, questões sociais podem eclodir e afetar adversamente a imagem e, consequentemente, os resultados da Devedora.

Caso a Devedora não seja capaz de implementar medidas sociais eficazes para o públicos e nas comunidades onde atua, incluindo a realização de treinamentos periódicos com colaboradores, implementação de processos internos específicos, contratação e alocação de times dedicados a esse tema, e inserção de medidas coercitivas com o objetivo de evitar que os *stakeholders* venham a praticar atos que não estejam alinhados com os pilares do respeito, da diversidade e inclusão, a reputação e, consequentemente, a percepção dos clientes sobre nós poderão ser negativamente afetadas, o que pode afetar adversamente seus resultados operacionais e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(qq) A Devedora está sujeita à riscos físicos e de transição em seus shopping centers causados por eventos climáticos extremos:

Os riscos físicos incluem eventos climáticos extremos, como tempestades tropicais, furacões, enchentes e secas prolongadas, que podem causar danos materiais significativos em shopping centers, incluindo com o seu fechamento total ou parcial, e afetar a saúde e a segurança dos colaboradores, consumidores e clientes. Esses eventos podem afetar a disponibilidade de água, energia e outros recursos, bem como interromper as operações comerciais e desacelerar a economia, afetando negativamente negócios e os resultados operações da Devedora e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

O combate aos riscos de transição climática exige o aprimoramento contínuo de práticas de gestão ambiental em especial relacionadas ao controle de emissões de gases de efeito estufa. As ações de países desenvolvidos, somadas aos interesses de uma nova classe de investidores, têm elevado o foco para o tema mudanças climáticas e como as empresas têm feito a gestão de possíveis impactos negativos ao negócio. A Devedora está sujeita a legislação federal, estadual e municipal relacionadas ao uso sustentável dos recursos naturais e controle das emissões de gases.

O cumprimento das legislações e a adequação das práticas para redução das emissões de gases de efeito estufa exigem o aprimoramento contínuo de práticas de gestão ambiental que devem ser incorporadas à estratégia de expansão envolvendo a modernização de máquinas e equipamentos considerando a eficiência energética e fontes de energia renovável bem como a destinação de resíduos. A introdução de tais práticas requer investimentos em metodologias e gestão de prestadores de serviço (nacionais e regionais) que reflitam o atual desafio de crescimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(rr) Riscos relacionados à situação da economia global poderão afetar a percepção do risco em outros países, especialmente nos Estados Unidos da América e mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira, inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, o que pode impactar o preço de negociação das ações da Devedora

O crescimento da Devedora está diretamente atrelado à expansão do mercado interno brasileiro, estando os nossos negócios bastante integrados às operações de seus clientes, distribuídos em diversos setores econômicos. A redução do ritmo de crescimento econômico brasileiro, com retração da demanda no atacado e varejo, a redução de investimentos em bens de capital e infraestrutura podem afetar diretamente o resultado operacional e financeiro da Devedora.

Além disso, 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 economias desenvolvidas como Estados Unidos da América e certos países europeus, e 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, em especial, aqueles negociados em bolsas de valores. Os preços das ações na B3, por exemplo, são historicamente afetados por flutuações nas taxas de juros vigentes nos Estados Unidos da América, bem como pelas variações dos principais índices de ações norte-americanos. Qualquer aumento nas taxas de juros de outros países, especialmente os Estados Unidos da América, pode reduzir a liquidez global e o interesse dos investidores nos mercados de capitais brasileiros, afetando negativamente as ações da Devedora. Ainda, crises ou acontecimentos relevantes em outros países e mercados de capitais podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários da Devedora e o seu respectivo preço de negociação, podendo, ademais, dificultar ou impedir totalmente o acesso da Devedora ao mercado de capitais e ao financiamento de suas operações no futuro em termos aceitáveis.

O Brasil está sujeito a 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, (iv) conflitos entre Israel e Palestina, e (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, impactar negativamente a cadeia de fornecimento de suprimentos de matéria-prima primordial às montadoras de caminhões e maquinários, com consequente aumento inflacionários e de taxas e juros sobre as mercadorias, entre outras, e que podem afetar negativamente a situação financeira e os resultados da devedora e, por consequência, afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos Relacionados à Fiadora

(a) A Instabilidade política pode afetar adversamente a economia brasileira, os negócios e os resultados de operações, bem como o preço de negociação das ações: O ambiente político brasileiro 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, e, historicamente, resultaram em uma desaceleração econômica e maior volatilidade dos títulos emitidos pelas companhias brasileiras. A instabilidade econômica, assim como o ambiente político dos últimos anos, contribuiu para um declínio da confiança do mercado na economia brasileira. Não obstante, ocorreram investigações relacionadas a alegações de lavagem de dinheiro e corrupção sendo conduzidas pelo Ministério Público, incluindo a “Lava Jato”, que impactaram negativamente a economia e o cenário político brasileiro. Além disso, os governos estaduais estão enfrentando preocupações fiscais devido ao alto ônus de dívidas, às receitas em declínio e às despesas inflexíveis. A confiança abalada na condição orçamentária e na orientação fiscal do governo brasileiro pode resultar em rebaixamento da dívida brasileira por agências de rating, impactar negativamente a economia brasileira, levar a uma desvalorização do real e a um aumento da inflação e das taxas de juros, afetando negativamente os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Fiadora e, por consequência, afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI. Não podemos prever a capacidade do Governo atual em implementar políticas e reformas propostas, o que pode vir a ter um impacto negativo nos negócios da Fiadora e no preço de suas ações. Além disso, qualquer exacerbação do desentendimento entre os poderes da República pode resultar em impasses no Congresso Nacional, agitação política, protestos e/ou greves que podem afetar adversamente os negócios da Fiadora. A incerteza quanto à implementação pelo governo de mudanças relacionadas a políticas monetárias, fiscais e previdenciárias, assim como qualquer legislação pertinente, pode contribuir para a piora da estabilidade econômica. Essas incertezas podem aumentar a volatilidade dos mercados de valores mobiliários brasileiros. A Fiadora não consegue estimar completamente o impacto dos desenvolvimentos político e macroeconômico global e brasileiro em seus negócios. A recente instabilidade econômica e política levou a uma percepção negativa da economia brasileira e a uma maior volatilidade nos mercados de valores mobiliários, o que também pode afetar adversamente a Fiadora e os seus valores mobiliários. Qualquer instabilidade econômica e incerteza política podem afetar adversamente os negócios da Fiadora e, por consequência, afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI, bem como podem afetar adversamente os preços de negociação dos nossos valores mobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

(b) Queda de receita devido a condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados os Shopping Centers e a consequente diminuição nos níveis de ocupação dos espaços comerciais dos Shopping Centers da Fiadora: Os resultados operacionais da Fiadora dependem substancialmente da capacidade da Fiadora em locar os espaços disponíveis nos shopping centers nos quais a Fiadora tem participação e/ou administra.

Condições adversas nas regiões em que a Fiadora opera podem reduzir os níveis de locação, restringir a possibilidade da Fiadora aumentar o preço as suas locações, bem como diminuir as receitas de locação que estão atreladas às receitas dos lojistas em caso de diminuição destas. Caso os shopping centers da Fiadora não gerem receita suficiente para que a Fiadora possa cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e resultados operacionais da Fiadora podem ser afetados, impactando, por conseguinte, a capacidade da Fiadora de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI. Os fatores a seguir, entre outros, podem causar um efeito adverso para a Fiadora:

- períodos de recessão e desaquecimento das economias brasileira e regionais podem gerar uma queda no consumo de modo geral, o que, por sua vez, pode acarretar a diminuição das vendas e, assim, afetar os preços das locações dos espaços comerciais dos Shopping Centers da Fiadora;
- alteração no padrão de consumo dos consumidores, como o aumento do e-commerce, por exemplo, pode acarretar diminuição das vendas e, assim, afetar os preços das locações dos espaços comerciais dos Shopping Centers da Fiadora;
- inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais por parte dos locatários, o que pode gerar maior pressão por renegociação e concessão de descontos;
- aumento dos tributos incidentes sobre as atividades da Fiadora e as atividades dos locatários da Fiadora;

- aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade de capital adicional;
- eventual descontinuidade da operação pelos parceiros da Fiadora dos estacionamento dos Shoppings Centers da Fiadora em decorrência da Fiadora não conseguir absorver estas operações de forma imediata;
- queda no uso do estacionamento devido a mudanças nos hábitos de transporte dos consumidores da Fiadora, incluindo aumento de utilização de transporte público ou por aplicativos de mobilidade.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

(c) A integridade dos sistemas de informação da Fiadora pode ser comprometida: As atividades da Fiadora são assistidas por vários sistemas de informação. Esses sistemas de suporte gerencial processam e armazenam inúmeras informações como gestão de contas a receber, recursos humanos, pagamentos, dívida etc. A disponibilidade destes sistemas e a capacidade de recuperação de dados em caso de acidentes são importantes para o funcionamento normal da nossa operação.

A Fiadora está sujeita a diversos ataques cibernéticos como por exemplo extorsão e sequestro de dados (ransomware), vírus de computador (malware), phishing ou ainda acesso indevido em seus sistemas e plataformas de tecnologia, realizados por pessoas dentro ou fora da Fiadora, a partir da internet, das suas redes ou através das redes de terceiros com quem a Fiadora mantém negócios, podendo causar a exposição de dados confidenciais dos usuários e/ou de sua propriedade.

Além disso, as operações da Fiadora são dependentes de sistemas de tecnologia da informação e de infraestrutura crítica onde perturbações, instabilidades ou mesmo a inoperância destes sistemas em virtude de um ataque cibernético pode afetar negativamente a capacidade da Fiadora em atender os seus clientes, afetando adversamente a sua reputação e os seus negócios e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

(d) O fato dos Shopping Centers da Fiadora serem espaços públicos pode gerar incidentes fora de seu controle, o que poderia resultar em danos significativos à sua imagem e de seus Shopping Centers, além de expor a Fiadora à responsabilidade civil e a custos inesperados: Os Shopping Centers da Fiadora, por serem espaços de uso público, possuem um intenso fluxo de consumidores e estão expostos a uma variedade de incidentes fora do controle da Fiadora e de suas diretrizes de prevenção, como acidentes, roubos e furtos, além de manifestações, incidentes e outros eventos que podem causar danos contra os lojistas, consumidores e visitantes, afetando seriamente a imagem, os negócios e a capacidade operacional da Fiadora. Caso qualquer desses incidentes, ou outros não previstos pela Fiadora, aconteça, o fluxo de consumidores em tal shopping center poderá ser reduzido devido à falta de confiança nas instalações de segurança, o que pode vir a afetar o volume das vendas por parte dos locatários e os resultados operacionais do shopping center. Adicionalmente, a Fiadora pode estar sujeita à responsabilidade civil e ser obrigada a indenizar as vítimas, o que poderia reduzir seus resultados operacionais e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Além disso, não se pode descartar a possibilidade de materialização de riscos, como acidentes e/ou incêndios nos Shopping Centers da Fiadora, o que pode gerar danos à sua imagem e reputação, e sujeitar a Fiadora à imposição de responsabilidade civil e/ou à obrigação do ressarcimento às vítimas. Nesse sentido, não é possível garantir que não ocorram acidentes com potencial de causar danos físicos e materiais aos colaboradores, lojistas, consumidores, terceiros e ao público frequentador.

Na eventualidade de algum dos Shopping Centers da Fiadora estar envolvido em incidentes destas espécies, a Fiadora pode ter perda de credibilidade dos seus negócios, e resultados operacionais afetados de forma negativa, além de poder sofrer um impacto negativo sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão e, por consequência, afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(e) O endividamento da Fiadora pode afetar negativamente seus negócios e sua capacidade de crescimento: Em 30 de setembro de 2024, a dívida líquida total consolidada da Fiadora foi R\$ 2.742.643 milhões. Os Empréstimos e Financiamentos, CCIs/CRIs e Debêntures circulante e não circulante, em 30 de setembro de 2024, totalizaram R\$ 8.711.548 milhões. O endividamento consolidado da Fiadora poderá:

1. limitar a capacidade da Fiadora de obter novos financiamentos;
2. obrigar a Fiadora a dedicar uma parte substancial do seu fluxo de caixa para servir a sua dívida já existente, o que pode prejudicar a capacidade da Fiadora de usar seu fluxo de caixa para financiar capital de giro, despesas de capital e outros requisitos gerais corporativos, além do cumprimento de suas obrigações;
3. limitar a flexibilidade da Fiadora para planejar e reagir a mudanças em seus negócios e no setor em que atua e afetar a sua capacidade de crescimento;
4. colocar a Fiadora em uma situação de desvantagem competitiva em relação a alguns de seus concorrentes que têm menor posição de alavancagem;
5. aumentar a vulnerabilidade da Fiadora a condições econômicas e industriais negativas, incluindo mudanças em variações nas taxas de juros ou uma queda nos seus negócios ou a economia;
6. restringir as possibilidades da Fiadora de realizar aquisições estratégicas ou de explorar novas oportunidades de negócio; e
7. vencimento antecipado de dívidas já existentes da Fiadora, o que pode afetar a sua capacidade em quitar todos os valores devidos.

A Fiadora celebra diversos instrumentos financeiros, alguns dos quais exigem o cumprimento de obrigações específicas, tais como cumprimento de covenants financeiros. Eventuais inadimplementos a esses instrumentos que não sejam sanados tempestivamente ou em relação aos quais os credores não renunciem seu direito de declarar antecipadamente vencidas as dívidas, poderão acarretar a decisão desses credores de declarar o vencimento antecipado das suas dívidas representadas por referidos instrumentos, bem como podem resultar no vencimento antecipado de outros instrumentos financeiros de que são parte ou restringir o pagamento de dividendos além do mínimo obrigatório de 25%. Os ativos e fluxo de caixa da Fiadora podem não ser suficientes para pagar integralmente o saldo devedor de suas obrigações nessas hipóteses, o que pode afetar seus resultados operacionais de forma negativa.

Caso o endividamento da Fiadora impacte qualquer destes fatores, os negócios e a capacidade de crescimento da Fiadora podem ser adversamente afetados e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(f) A Fiadora está sujeita a perdas não cobertas pelos seguros contratados pelos shopping centers que podem resultar em prejuízos e efeitos adversos: As apólices de seguro contratadas para os shopping centers da Fiadora podem não cobrir determinados riscos (tais como guerra, terrorismo, pandemias ou endemias, caso fortuito e de força maior, responsabilidades por certos danos ou poluição ambiental ou interrupção de certas atividades). Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, o investimento realizado no respectivo shopping center pode ser perdido total ou parcialmente, obrigando-nos a incorrer em custos adicionais para a sua recomposição, reforma e indenizações, resultando em prejuízos para o shopping center e para a Fiadora. A Fiadora não pode garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto pelas apólices de seguros contratadas, o pagamento da indenização pela Fiadora seguradora será pago tempestivamente e/ou suficiente para cobrir integralmente os danos decorrentes de tal sinistro. Ademais, na qualidade de administradora de shopping centers, poderemos ser responsabilizados subsidiariamente pela não obtenção ou renovação de licenças e autorizações aplicáveis às atividades.

Finalmente, a Fiadora não pode assegurar que, no futuro, conseguirá 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 e, por consequência, afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(g) A influência significativa do Governo Federal sobre a economia, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem ter um efeito material adverso sobre a Fiadora: A economia brasileira poderá sofrer intervenções por parte do governo federal 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. A Fiadora não tem controle e não pode prever quais medidas ou políticas o governo federal poderá adotar no futuro.

A Fiadora pode vir a ser material e adversamente afetados 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;
- Níveis de emprego;
- 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 atividades e, conseqüentemente, os resultados operacionais da Fiadora, e podem afetar adversamente o preço de negociação das ações da Fiadora e, por consequência, afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Os resultados das operações e condições financeiras da Fiadora foram e continuarão a ser afetados pelo enfraquecimento do PIB brasileiro. Desenvolvimentos na economia brasileira podem afetar as taxas de crescimento do Brasil e, conseqüentemente, o uso de produtos e serviços, que pode ter efeito adverso no preço de negociação dos valores mobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(h) Os esforços do governo brasileiro para combater a inflação podem dificultar o crescimento da economia brasileira e poder afetar adversamente o valor de negociação dos valores mobiliários: Historicamente, o Brasil experimentou altas taxas de inflação. A inflação e certas medidas tomadas pelo Governo Federal para contê-la, incluindo o aumento da taxa SELIC estabelecida pelo Banco Central, juntamente com a especulação sobre as medidas governamentais a serem adotadas, afetam material e adversamente a economia brasileira e contribuem para a incerteza econômica no Brasil, aumentando a volatilidade no mercado de capitais brasileiro e nos afetando adversamente. A inflação anual do Brasil, medida pelo índice geral de preços (Índice Geral de Preços - Mercado), acumulou - 6,54% no ano de 2024. O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) registrou inflação de 4,71% em 2024, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

O Comitê de Política Monetária do Brasil (Comitê de Política Monetária) aumentou as taxas de juros oficiais para 12,25% em dezembro de 2024. Quaisquer medidas futuras adotadas pelo governo brasileiro, incluindo reduções adicionais nas taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e a implementação de mecanismos para ajustar ou determinar o valor do real brasileiro podem desencadear inflação, afetando negativamente o desempenho geral da economia brasileira.

Possíveis apertos das políticas monetárias podem restringir o crescimento do Brasil e a disponibilidade de crédito. Por outro lado, políticas mais tolerantes do governo e do Banco Central e a redução das taxas de juros têm o potencial de desencadear aumentos na inflação e, conseqüentemente, aumento na volatilidade e necessidade repentina e significativa de aumento na taxa de juros, que podem afetar negativamente o negócio e aumentar os pagamentos sobre o endividamento.

Na hipótese de aumento da inflação, as receitas de aluguel companhia tendem a aumentar, mas também há aumento das despesas. O oposto ocorre se houver queda na inflação. Adicionalmente, variações na inflação impactam a dinâmica de consumo da economia brasileira, afetando as receitas dos ativos da empresa.

Além disso, as medidas do governo brasileiro para combater a inflação que aumentam a taxa de juros podem ter efeito adverso, considerando que o endividamento é indexado à taxa dos Certificados de Depósito Interbancários (CDI). Pressões inflacionárias podem reduzir a capacidade da Fiadora de

acessar o mercado financeiro externo ou levar a políticas governamentais de combate à inflação que podem ser prejudiciais para a Fiadora ou afetar adversamente o preço de negociação dos seus valores mobiliários e, por consequência, afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

(i) Alguns dos shopping centers da Fiadora estão onerados com hipotecas e alienações fiduciárias: Alguns shopping centers, tais como Shopping Taboão, Shopping da Bahia, Shopping Leblon, Passeio das Águas Shopping, Boulevard Belém, Boulevard Shopping Belo Horizonte; Shopping Villa-Lobos, Shopping Del Rey, Shopping Campo Grande, Shopping Villagio Caxias do Sul estão parcialmente onerados. A existência de ônus sobre os imóveis próprios e/ou ocupados por nós poderá 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, podendo impactar de forma adversa os resultados operacionais da Fiadora e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(j) A Fiadora pode ser responsabilizada por riscos relacionados à terceirização de parte substancial de atividades, o que pode afetar adversamente: A Fiadora celebrou contratos com empresas terceirizadas, que provêm significativa quantidade de mão-de-obra para os shopping centers da Fiadora, tais como manutenção, estacionamento, limpeza e segurança. Na hipótese de uma ou mais empresas terceirizadas não cumprirem com suas obrigações, em especial, as trabalhistas, previdenciárias ou fiscais, a Fiadora pode vir a ser considerados subsidiariamente responsáveis e, assim, ser obrigados a pagar tais valores aos empregados das empresas terceirizadas ou às autoridades competentes. Além disso, comportamentos antiéticos ou fraudulentos, ou corrupção por parte dos fornecedores de mão de obra ou da própria mão-de-obra terceirizada fornecida podem afetar de forma negativa a Fiadora. Adicionalmente, a Fiadora não pode garantir que empregados de empresas terceirizadas não tentarão associar vínculo empregatício conosco, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(k) A Fiadora pode ser afetada substancialmente por violações à Lei Anticorrupção e leis anticorrupção semelhantes, ou ainda legislação correlata, como a a Lei nº 9.613/1998: A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, introduziu o conceito de responsabilidade objetiva para pessoas jurídicas relacionadas a atos lesivos à administração pública nacional ou estrangeira, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude, praticados por seus administradores, colaboradores ou terceiros atuando em seu nome ou benefício. As sanções aplicadas com base em leis de combate à corrupção, incluem multas sobre faturamento, responsabilidade criminal dos administradores, perdimento de bens, direitos e valores ilícitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o poder público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, entre outras sanções essas que, se aplicadas, podem afetar adversamente em resultados e na reputação. Os processos de governança, políticas, gestão de riscos e compliance poderão não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei nº 12.846 ou a outras leis correlatas; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus acionistas, administradores, funcionários ou terceiros contratados para representá-la; ou (iii) ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente sua reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de suas ações ordinárias.

Ainda, de acordo com a Lei nº 9.613/1998, pessoas jurídicas que tenham, em caráter permanente ou eventual, como atividade principal ou acessória, cumulativamente ou não, o exercício de atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis, estão sujeitas a obrigações descritas na lei. A ausência dos procedimentos estabelecidos na regulamentação aplicável pode acarretar a responsabilização administrativa da Fiadora com a possível aplicação das sanções previstas na Lei nº 9.613/1998, o que poderá afetar adversamente os seus resultados, a reputação e a imagem da Fiadora e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(l) A Fiadora pode ser exposta a riscos financeiros relacionados a controladas e joint ventures: Devido à participação da Fiadora em controladas e joint ventures, a Fiadora está exposta a riscos relativos aos potenciais problemas resultantes da relação financeira e comercial com as suas controladas, bem como

com os parceiros. Os riscos incluem a potencial dificuldade financeira ou a falência dos parceiros, bem como a possibilidade de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou inconsistentes entre a Fiadora e os seus parceiros. Caso os parceiros não realizem ou não sejam capazes financeiramente de assumir as contribuições de capital exigidas, a Fiadora poderá ter de realizar investimentos adicionais inesperados e fornecer recursos adicionais, o que poderá afetar adversamente o fluxo de caixa e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Adicionalmente, a Fiadora compartilha o controle ou é acionista minoritária em determinados shopping centers em funcionamento. É possível que ela precise obter a autorização de sócios para tomar determinadas decisões significativas que afetem os objetivos estratégicos de alguns shopping centers nos quais detém participação minoritária ou controle compartilhado. Os interesses econômicos de alguns de parceiros nesse shopping center podem ser diferentes dos seus e de seus parceiros que podem não apoiar ou aprovar tais medidas, o que afetaria ou evitaria a implementação das estratégias de negócios. Além disso, as disputas entre a Fiadora e os parceiros podem resultar em litígios e processos de arbitragem que demandariam recursos adicionais e tempo. Esses tipos de risco poderiam afetar adversamente a Fiadora e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Outro risco relacionado a essas parcerias decorre, inclusive, do fato da legislação brasileira prever a eventual responsabilidade solidária e/ou subsidiária de sócios/condôminos e consorciados por obrigações da sociedade/condomínio em certas áreas, incluindo, mas não se limitando, às áreas fiscal, trabalhista, ambiental e de proteção ao consumidor. Sendo assim, a Fiadora pode ter eventuais efeitos adversos decorrentes da conduta de parceiros em determinados empreendimentos em comum, o que pode afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(m) Os resultados operacionais da Fiadora dependem dos negócios dos shopping centers e das vendas geradas pelas lojas neles instaladas: Historicamente, o mercado de varejo tem sido suscetível a períodos de resfriamento econômico geral, que tem levado à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações depende, entre outros, de vários fatores relacionados ao poder de compra dos consumidores e/ou que afetam a sua renda, inclusive a condição econômica brasileira e, em menor escala, mundial, a situação geral dos negócios, mudanças no hábito de consumo (por exemplo, o aumento do e-commerce), taxa de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários.

O resultado operacional dos shopping centers depende, em grande parte, do recebimento de valores a título de aluguel de seus respectivos lojistas, o que, por sua vez, depende do sucesso das vendas das lojas, o qual está sujeito, entre outros fatores, ao movimento e poder de compra de clientes e à situação geral da economia brasileira. A redução no movimento dos shopping centers, como resultado de declínio econômico nacional, a queda da atratividade de suas lojas ou a abertura de novos centros de compras em regiões próximas, deterioração de imagem perante o público ou desastres causados por possíveis falhas de estrutura não conhecidas pela Fiadora ou mesmo catástrofes naturais fora de seu controle, pode causar a diminuição da rentabilidade de seus locatários e, consequentemente, um efeito adverso na Fiadora e nos negócios. Caso as Lojas venham a sofrer dificuldades financeiras, seus respectivos contratos de locação poderão ser rescindidos ou não renovados. Nessa hipótese, a Fiadora pode não ser capaz de ocupar novamente estes espaços de forma eficiente, nas mesmas condições do contrato rescindido. Isto poderá diminuir o movimento dos consumidores pelos shopping centers e, consequentemente, o volume de vendas das lojas, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Fiadora e, por consequência, na sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(n) A Fiadora pode falhar na transformação digital do seu negócio: Fazer uma transformação digital significa reestruturar os processos da Fiadora, absorvendo uma cultura digital com o objetivo de ganhar produtividade. Nesse sentido, em especial as empresas do segmento de varejo, buscam adaptar-se, criar e implementar novas formas de oferta e entrega de seus produtos e serviços. A Fiadora considera essencial o estabelecimento de mecanismos que permitam a inclusão de lojistas nesse ambiente de avanço digital, o que demanda elevados custos de investimento em novas plataformas tecnológicas.

Entretanto, alguns fatores podem impactar negativamente os negócios e os resultados da Fiadora, como falha no mapeamento das tendências de consumo, dependência de terceiros na gestão das plataformas tecnológicas que suportam os canais digitais, e arquitetura de tecnologia insuficiente para suportar o processo.

Não obstante, a rapidez das mudanças no mundo digital e a adoção de novas tecnologias podem afetar a capacidade da Fiadora de se adaptar a um ambiente e comportamento de consumo distintos, o que pode levar a decisões tardias, equivocadas ou mesmo à falta de investimento em soluções que visam enfrentar a disrupção tecnológica e as tendências do ramo varejista.

Porém, não é possível garantir que os investimentos serão suficientes e que a resposta a esses avanços será dada a tempo e com o nível de qualidade e retorno esperados, o que pode impactar negativamente seus negócios e, por conseguinte, a capacidade da Fiadora de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

(o) A Fiadora pode não obter a redução de custos, o ganho de sinergias e outros benefícios estimados no processo de combinação de negócios da Fiadora: A complexidade decorrente da combinação de negócios requer atenção e recursos significativos da administração à integração das práticas de negócios da Fiadora. O processo de integração pode atrapalhar os negócios da Fiadora e, se implementado de maneira ineficaz, pode impedir o alcance de todos dos benefícios estimados com a transação, incluindo sinergias de custos e receitas. A incapacidade de enfrentar os desafios envolvidos na combinação de negócios, ou em obter os benefícios esperados pode prejudicar os resultados operacionais da Fiadora. Adicionalmente, a integração pode resultar em problemas inesperados, despesas, surgimento de passivos, perda de clientes e desvios da atenção da administração, além da possível redução do preço das ações da Fiadora, podendo afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(p) A Fiadora pode não ser bem-sucedida na integração de suas aquisições com seu portfólio atual de Shopping Centers, além do fato de que essas aquisições podem representar risco de exposição a responsabilidades relativas às contingências envolvendo Shopping Center ou sociedade adquirida: O sucesso da integração de novos negócios dependerá da capacidade da Fiadora em geri-los satisfatoriamente e criar sinergias operacionais e financeiras entre seus negócios atuais e futuros. Não há como garantir que quaisquer das metas e estratégias da Fiadora serão integralmente implementadas ou produzirão os resultados esperados e podemos não ser capazes de reduzir custos ou de beneficiar a Fiadora de outros ganhos esperados com essas aquisições, o que pode afetar adversamente os negócios e os resultados de operações da Fiadora. Consequentemente, a Fiadora pode não ser capaz de expandir suas atividades e ao mesmo tempo replicar sua estrutura de negócios, desenvolvendo sua estratégia de crescimento de forma a atender às demandas dos diferentes mercados.

Adicionalmente, após uma eventual aquisição, será necessário integrar os novos Shopping Centers ao portfólio existente da Fiadora. Os Shopping Centers adquiridos pela Fiadora, suas características, público-alvo, e o plano de distribuição dos tipos e tamanhos de lojas podem não ser compatíveis com sua estratégia de crescimento, o que pode requerer tempo e recursos financeiros excessivos na adequação destes Shopping Centers ao portfólio, ocasionando a perda de foco da nossa administração para outros negócios. Dessa forma, a gestão dos nossos negócios existentes pode ser comprometida se a integração de novos negócios se apresentar mais complexa do que o esperado, consumir mais recursos e/ou demandar tempo e esforços adicionais da administração da Fiadora. A Fiadora pode não ser capaz de implementar padrões de excelência na sua gestão operacional, financeira e de pessoas. Caso a Fiadora não seja bem-sucedida no desenvolvimento de seus projetos e empreendimentos e em sua gestão, o direcionamento da sua política de negócios será impactado, o que pode causar um efeito adverso para a Fiadora e, por consequência, afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Além disso, aquisições também representam risco de exposição a responsabilidades relativas a contingências envolvendo Shopping Centers ou a sociedade adquirida, sua administração ou passivos incorridos anteriormente à sua aquisição. O processo de auditoria (due diligence) que a Fiadora conduzir com relação a uma aquisição e quaisquer garantias contratuais ou indenizações que possa receber dos vendedores de tais Shopping Centers ou sociedades adquiridas podem não ser suficientes para proteger ou compensar a Fiadora por eventuais contingências. Uma contingência significativa associada a uma aquisição também pode afetar adversamente a Fiadora inclusive em aspectos reputacionais. Ainda, a concorrência na aquisição e/ou construção de novos Shopping Centers poderão elevar os preços das sociedades alvo, bem como dos imóveis além do esperado, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Fiadora e, por consequência, afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

(q) A Fiadora pode não conseguir implementar integralmente a sua estratégia de negócios: A Fiadora pode não conseguir implementar integralmente suas estratégias de negócio. Não há como a Fiadora garantir que seus objetivos e estratégias para o futuro serão integralmente implementadas. Em consequência, a Fiadora pode não ser capaz de expandir suas atividades e ao mesmo tempo replicar sua estrutura de negócios, desenvolvendo sua estratégia de crescimento de forma a atender às demandas dos diferentes mercados.

A Fiadora não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada, bem como, se realizada, que trará os benefícios esperados ou dará causa a um crescimento que atenda ou exceda as suas expectativas, o que pode prejudicar a supervisão de seus negócios e a qualidade dos seus serviços.

Caso a Fiadora não seja bem-sucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão podem ser afetados de forma negativa, podendo impactar, por conseguinte, a capacidade da Fiadora de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI. É importante destacar que o risco de a Fiadora não conseguir implementar integralmente suas estratégias de negócio é uma consequência sobre a materialização dos demais riscos associados à estratégia da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(r) A Fiadora está sujeita aos riscos relacionados às atividades de desenvolvimento, expansão e construção: A Fiadora pretende continuar a desenvolver, expandir e construir seletivamente novos Shopping Centers de acordo com a identificação de novas oportunidades. As atividades de desenvolvimento e construção incluem os seguintes riscos:

- Não prosseguir com as oportunidades de desenvolvimento depois da alocação de recursos;
- Os custos de construção dos projetos podem ultrapassar as estimativas originais;
- As taxas de ocupação e os aluguéis de uma propriedade recentemente construída podem não ser suficientes para fornecer os retornos adequados sobre o capital investido;
- As taxas de aluguel por metro quadrado podem ser inferiores às projetadas;
- Não conseguir financiamento em termos favoráveis para a construção de uma propriedade;
- Não concluir a construção e a ocupação de acordo com o cronograma estabelecido, representando um aumento nas despesas de serviço da dívida e nos custos de construção;
- Atrasar o registro de direitos relativos a propriedades junto aos cartórios de registro de imóveis competentes;
- Sofrer autuações e intervenções de agentes regulatórios e de fiscalização devido à complexidade regulatória;
- A Fiadora pode ser responsabilizada por defeitos e problemas na construção; e
- Não obter, ou obter com atraso, as licenças, alvarás e outras autorizações governamentais necessárias relativas a zoneamento, utilização do solo, construção, ocupação e outras.

Adicionalmente, o tempo exigido para o desenvolvimento, a construção e a ocupação dessas propriedades significam que retornos de caixa significativos poderão ocorrer somente no longo prazo. Caso qualquer um dos eventos acima venha a ocorrer, a construção das propriedades poderá impedir o crescimento e representar um efeito adverso sobre os resultados operacionais. Além disso, as novas atividades de construção, independentemente de serem ou não bem-sucedidas, exigem normalmente tempo e atenção significativos por parte da administração. Qualquer um desses fatores relativos às atividades de desenvolvimento e/ou construção nos terrenos pode afetar adversamente a Fiadora e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(s) A Fiadora está sujeita a decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos: A Fiadora e seus administradores são e/ou virão a ser réus em processos judiciais, arbitrais e administrativos, nas esferas cível, tributária, trabalhista e criminal, nos quais não se garante que obterão decisões favoráveis, que serão absolvidos, ou ainda que as provisões constituídas em relação a tais processos

serão suficientes para cobrir os prejuízos atuais. Decisões contrárias aos interesses da Fiadora que eventualmente alcancem valores substanciais ou que afetem ou impeçam a realização dos negócios, conforme inicialmente planejados (inclusive possibilidade de contratar com o poder público) ou que afetem a reputação e imagem e/ou dos shopping centers, ou ainda que afetem os administradores, especialmente no afastamento de suas funções, bem como descumprimento de termos de compromisso celebrados pela Fiadora, poderão causar um efeito adverso relevante. Além disso, tais processos podem resultar em distração da atenção da administração do negócio, o que poderá impactar seu desempenho e consequentemente os resultados. Ainda, as autoridades fiscais podem ter entendimentos ou interpretações diversos daqueles adotados pela Fiadora na estruturação dos negócios, o que poderá acarretar investigações, autuações ou processos judiciais ou administrativos, cuja decisão final poderá causar efeitos adversos para a Fiadora e, por consequência, afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Além disso, não tem como a Fiadora prever se futuros processos ou desdobramentos dos processos descritos nos itens 4.4 a 4.7 no Formulário de Referência, ou outras alegações surgirão envolvendo a Fiadora ou quaisquer de suas afiliadas, administradores ou empregados.

Para mais informações sobre os processos judiciais ou administrativos ou dos administradores, veja os itens 4.4 a 4.7 do Formulário de Referência, incorporado por referência a esse Prospecto Preliminar.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(t) A Fiadora presta serviços de administração, comercialização de lojas, comercialização de espaços em mall (quiosques) mídia e merchandising e planejamento aos shopping centers sob contratos sujeitos a rescisão ou não renovação: A Fiadora celebra contratos de prestação de serviços de administração, comercialização de lojas, comercialização de espaços em mall (quiosques), mídia e merchandising, e/ou planejamento com seus shopping centers e com shopping centers de terceiros, diretamente ou por meio das controladas, totalizando 57 shopping centers. Caso esses contratos sejam rescindidos ou não sejam renovados, os negócios e resultados podem ser adversamente afetados, e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI. Além disso, a Fiadora pode ter dificuldade em repassar inflação e custos adicionais nos reajustes aos lojistas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

(u) Os demais sócios dos Shopping Centers nos quais a Fiadora detém participação podem ter interesses divergentes dos interesses da Fiadora. Em determinados Shopping Centers nos quais a Fiadora possui participação parcial, a Fiadora depende da anuência dos demais sócios para a tomada de certas decisões significativas que possam afetar as estratégias dos referidos empreendimentos. É possível que tais sócios tenham interesses operacionais e econômicos diversos dos interesses da Fiadora, podendo agir de forma contrária à sua política estratégica e aos seus objetivos. Adicionalmente, caso a Fiadora não seja capaz de atingir o quórum necessário para a aprovação de determinadas deliberações de seu interesse, a Fiadora pode não conseguir implementar adequadamente seus projetos e estratégias de negócio. Disputas com os demais sócios podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas da Fiadora e impedir que os seus administradores mantenham o foco inteiramente direcionado aos seus negócios, ocasionando um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Fiadora, e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(v) O crescimento da Fiadora poderá exigir capital adicional no futuro, que poderá não estar disponível ou, se disponível, poderá ser em condições não satisfatórias: A estratégia de negócio da Fiadora exige volumes significativos de capital, a serem aplicados em futuros projetos, bem como em gastos com a manutenção de atividades. Caso o caixa gerado internamente não seja suficiente para suprir a necessidade de capital, a Fiadora pode ser obrigada a levantar capital adicional, inclusive por meio de financiamentos futuros ou novas ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, tais como ações e valores mobiliários conversíveis em ações, para financiar as atividades e iniciativas de crescimento.

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 da Fiadora, ou resultar em maiores juros e despesas com amortização e maior alavancagem, impactando negativamente a 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 a Fiadora a reduzir ou postergar desembolsos de capital, vender ativos ou reestruturar e refinanciar o endividamento, o que pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das

atividades da Fiadora, afetando negativamente os resultados operacionais da Fiadora e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(w) A paralisação total ou parcial das atividades dos shoppings center da Fiadora em decorrência de desastres naturais; pandemias, greves, instabilidade social e outros eventos externos e alheios as ações da Fiadora: No que diz respeito à interrupção e continuidade das operações, a Fiadora considera que os shoppings são espaços abertos ao público e está sujeita a tais fatores, de segurança; transporte público, ações de terrorismo e/ou ameaça nacional, greves comerciais e outras disputas trabalhistas, falhas em infraestruturas adjacentes aos shopping centers, desastres naturais, como inundações causadas por eventos naturais; paralisação no fornecimento de energia elétrica ou sistemas de informação, entre outros.

Adicionalmente, crises sanitárias podem impactar de forma indireta a Fiadora, assim como podem impactar de forma adversa grande parte, senão todos, os setores da economia mundial, resultando em volatilidade e perdas nos mercados de ações globais. Incluem-se aqui os mercados emergentes, desta forma compreendendo o mercado de valores mobiliários brasileiro em que as ações são negociadas. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode diminuir o interesse de investidores nacionais e estrangeiros em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de tais valores mobiliários e dificultar o acesso ao mercado de capitais e o financiamento das operações no futuro em termos aceitáveis, podendo ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Fiadora e, por consequência, na sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(x) A Fiadora pode enfrentar dificuldades para adquirir terrenos com localização e preços que considera adequados, bem como dificuldades na construção de seus projetos. O crescimento da Fiadora depende de diversos fatores, alguns dos quais estão fora de seu controle, como a oportunidade de aquisição de terrenos ou ativos em condições favoráveis, aprovação de novos projetos pelos órgãos governamentais, estabilidade nos custos de construção e outros riscos relativos à Fiadora. O sucesso da Fiadora também depende do crescimento do mercado em que atua, com projeções de mercado podem não se realizar e afetar negativamente a capacidade de atender à demanda estimada e, por consequência, na sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(y) A Fiadora depende em grande parte dos resultados de suas controladas, que podem não vir a ser distribuídos: A capacidade de distribuir dividendos (inclusive sobre a forma de juros sobre o capital próprio) e de cumprir com obrigações financeiras depende, em grande parte, do fluxo de caixa e dos lucros das controladas, bem como da distribuição desses lucros sob a forma de dividendos ou juros sobre capital próprio. Não é possível assegurar que quaisquer desses recursos serão disponibilizados ou que serão suficientes para o pagamento das obrigações e para a distribuição de dividendos aos acionistas. Qualquer alteração adversa na condição financeira ou nos resultados operacionais das controladas pode afetar o negócio, a condição financeira ou resultados operacionais da Fiadora, e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(z) A Fiadora depende da disponibilidade dos serviços críticos, especialmente água e eletricidade. Qualquer redução ou interrupção desses serviços poderá afetar adversamente as operações dos shopping centers e os resultados operacionais: Os serviços públicos, especialmente água e eletricidade, são essenciais para a operação contínua e segura dos shopping centers. Qualquer interrupção significativa desses serviços poderia resultar em um aumento dos custos e afetar a capacidade de prestar serviços. Adicionalmente, se a Fiadora for responsável pela operação desses serviços públicos, ela seria obrigada a contratar profissionais terceirizados e especializados, o que provavelmente representaria custos adicionais e um aumento significativo em despesas operacionais. Dessa forma, qualquer interrupção na prestação desses serviços públicos poderia afetar adversamente os resultados operacionais e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Além disso, determinadas falhas na prestação de serviços de segurança ou do corpo de bombeiros poderá colocar em risco os clientes e consumidores de shopping centers, o que pode gerar efeitos adversos para negócios e resultados financeiros e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI, bem como em sua reputação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(aa) As condições econômicas e sociais adversas nos locais onde estão localizados os shopping centers podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação dos espaços e, consequentemente, causar um efeito adverso para a Fiadora: Os resultados operacionais dependem substancialmente de capacidade de locar os espaços disponíveis nos shopping centers e, na ocorrência de alguma das condições abaixo descritas, a Fiadora não conseguir locar os espaços de forma eficiente, o que pode afetar os resultados operacionais e diminuir as receitas de locação:

- Períodos de recessão e desaquecimento da economia brasileira, que podem levar a diminuição dos preços das locações;
- Aumento do nível de criminalidade e violência urbana nas áreas nas quais os shopping centers estão instalados;
- Protestos ou manifestações públicas localizados próximos às dependências dos shoppings centers;
- Falta de confiança dos locatários na segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais os shopping centers estão instalados;
- Incapacidade de atração e manutenção de locatários das lojas;
- Inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais pelos locatários;
- Aumento de tributos incidentes sobre as atividades e dos locatários;
- Aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade de capital adicional;
- Mudanças regulatórias no setor de shopping centers, inclusive nas leis de zoneamento; e
- Competitividade de lojas de varejo e outros meios de venda de varejo, como a internet.

Caso algum dos riscos acima se concretize, a condição financeira e resultados operacionais da Fiadora podem ser afetados negativamente e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(bb) O setor de shopping centers no Brasil é altamente fragmentado e voltado para a preferência dos consumidores, o que poderá ocasionar uma redução do volume de operações: O setor de shopping centers no Brasil é altamente fragmentado. O produto shopping center requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor e o aparecimento de sistemas alternativos de varejo 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.

Os varejistas em imóveis enfrentam concorrência contínua dos comerciantes de lojas de rua, de centros comerciais, shoppings de ponta de estoque, e-commerce e atividades de entretenimento. Adicionalmente, em razão de acordos celebrados anteriormente com concorrentes, lojistas que locam espaços em shopping centers que sejam concorrentes e estejam localizados em áreas próximas aos empreendimentos podem sofrer limitações em locar espaços em shopping centers. Se a Fiadora não for capaz de responder tão adequada e prontamente quanto concorrentes, situação financeira e resultados operacionais podem ser adversamente afetados e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Algumas companhias passaram a atuar ainda mais ativamente no setor de shopping centers no Brasil nos últimos anos, aumentando a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Fiadora iniciem uma campanha de marketing ou de venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Fiadora não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, a sua situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Assim, na hipótese de agravamento desses fatores, uma diminuição do volume de operações poderá vir a ocorrer, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Fiadora e, por consequência, na sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(cc) Os shopping centers da Fiadora poderão enfrentar forte concorrência: As companhias de shopping centers concorrem para atrair lojas, baseadas em aluguéis, despesas operacionais, locação, condições e características do shopping center, entre outros fatores. Dessa forma, a construção de novos shopping centers ou centros comerciais em áreas próximas às que se situam os shopping centers da Fiadora poderão impactar a capacidade desses shopping centers da Fiadora de alocação eficiente de seus espaços e lojas. O ingresso de novos concorrentes nas regiões nas quais os shopping centers da Fiadora operam poderá demandar um aumento não planejado de investimentos. Ademais, caso haja uma diminuição no movimento dos shopping centers da Fiadora em virtude dos novos concorrentes ou, caso esses novos empreendimentos ofereçam condições mais vantajosas para os locatários, a Fiadora poderá enfrentar dificuldades na renovação de contratos de locação, o que poderá gerar vacância dos espaços em seus shopping centers e a consequente redução do fluxo de caixa e lucro operacional. Ademais, a Fiadora não pode sofrer concorrência de outros meios de consumo utilizados pelos consumidores de shopping centers, tal como e-commerce, entre outros, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos seus negócios e resultados e, por consequência, na sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(dd) Falhas de segurança cibernética ocorridos na prevenção ou identificação de ataques cibernéticos aos sistemas de informação e nas bases de dados da Fiadora podem resultar em acesso indevido às informações pessoais ou confidenciais e consequentemente configurar o descumprimento de obrigações legais, incluindo a Lei Geral de Proteção de Dados, podendo a Fiadora ser afetada adversamente pela aplicação de sanções de diversas naturezas e pelos mais diversos danos direto ou indiretamente atrelados ao respectivo evento: Apesar do avanço do arcabouço legal, ataques cibernéticos têm se tornado cada vez mais sofisticados e difusos, não sendo, as novas previsões legais, capazes de garantir uma isenção dos riscos no tratamento de informações. Em razão da atividade da Fiadora, a Fiadora tem acesso a número elevado de dados pessoais e está sujeita a tentativas de acesso não autorizado, falhas na prevenção e identificação de ataques, utilização indevida de informações ou, ainda falhas em seus sistemas de apoio, o que pode afetar negativamente os negócios da Fiadora por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Com a entrada em vigor da Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018), passa a ter no cenário nacional um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais, que prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as hipóteses legais admitidas para o tratamento de dados pessoais e seus requisitos de admissibilidade, as obrigações vinculadas aos agentes de tratamento, inclusive na hipótese de ocorrência de eventual incidente de segurança, bem como a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados, através da Medida Provisória 869 de dezembro de 2018, convertida na Lei 13.853/2019.

A mencionada lei prevê que, em caso de seu descumprimento, agentes de tratamento de dados pessoais se sujeitarão às possíveis seguintes sanções administrativas a serem aplicadas conforme o grau e extensão do incidente: advertência, publicização do incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais, multa diária ou multa simples, essa última observado o limite de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50 milhões por infração.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(ee) As 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 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 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 operamos, ou mesmo nos consumidores de tal mercado. Nesse sentido, futuras aquisições da Fiadora podem não ser aprovadas ou podem ser sujeitas a condições com custos elevados, tais como restrições na forma que a Fiadora opera, o que poderia afetar adversamente a Fiadora e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

(ff) A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais: A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de a Fiadora reparar danos ambientais, na imposição de sanções de natureza penal e administrativa, bem como na obrigação de responder por prejuízos causados a terceiros, incluindo eventuais comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à sua reputação.

Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras estão se tornando mais severas, a Fiadora pode incorrer em despesas adicionais relevantes de compliance ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças poderão afetar os resultados operacionais da Fiadora de forma negativa.

Ademais, as atividades da Fiadora, exercidas diretamente ou por meio de suas controladas, podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade civil objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa; podendo haver, ainda, responsabilização na esfera criminal, envolvendo penas pecuniárias e restritivas de direitos, e na esfera administrativa, envolvendo a imposição de multas e suspensão de atividades. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou levar a Fiadora a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o fluxo de caixa, a imagem e os investimentos da Fiadora e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(gg) O setor de Shopping Centers está sujeito a diversas normas, inclusive ambientais, para o seu regular funcionamento, o que pode afetar as atividades e imagem da Fiadora: As atividades de construção e de gestão de shopping centers podem sujeitar a Fiadora a obrigações, incluindo obrigações ambientais. Os shopping centers da Fiadora podem ainda causar danos ao meio ambiente, como, por exemplo, vazamento de contaminantes, além de passivos ambientais de propriedades adquiridas. As despesas operacionais da Fiadora 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, estaduais e municipais, bem como resoluções e regulamentações, a Fiadora poderá ser obrigada a providenciar a remoção ou o tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, bem como a reparação de áreas eventualmente afetadas pelas atividades dos shopping centers. Dessa forma, a Fiadora poderá ser responsável pelos custos de remoção ou tratamento de determinadas substâncias nocivas em suas propriedades. A Fiadora poderá também ser responsável por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo as multas governamentais e danos a pessoas e propriedades).

A Fiadora poderá incorrer em tais custos estando ou não ciente, ou tendo conhecimento de sua responsabilidade, de tais substâncias nocivas ou tóxicas. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, resultando em gastos monetários significativos, e desviar a atenção da

administração dos negócios da Fiadora, representando, dessa forma, um efeito adverso significativo nos resultados operacionais, imagem e condição financeira da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(hh) A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira e, consequentemente, os negócios e os resultados de operações da Fiadora: Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao dólar norte-americano e outras moedas não terá um efeito adverso para as atividades da 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 da Fiadora, por conta da retração no consumo e do aumento dos custos, bem como uma parcela de matérias-primas e/ou componentes para fabricação de hardware tem seus preços direta ou indiretamente atrelados ao dólar norte-americano. 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. A Fiadora não exerce 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 perspectivas da Fiadora poderão ser afetados negativamente por mudanças em tais políticas cambiais e, por consequência, afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(ii) Riscos relacionados à situação da economia global poderão afetar a percepção do risco em outros países, especialmente nos Estados Unidos da América e mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira, inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, o que pode impactar o preço de negociação das ações da Fiadora.

O crescimento da Fiadora está diretamente atrelado à expansão do mercado interno brasileiro, estando os nossos negócios bastante integrados às operações de seus clientes, distribuídos em diversos setores econômicos. A redução do ritmo de crescimento econômico brasileiro, com retração da demanda no atacado e varejo, a redução de investimentos em bens de capital e infraestrutura podem afetar diretamente o resultado operacional e financeiro da Fiadora.

Além disso, 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 economias desenvolvidas como Estados Unidos da América e certos países europeus, e 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, em especial, aqueles negociados em bolsas de valores. Os preços das ações na B3, por exemplo, são historicamente afetados por flutuações nas taxas de juros vigentes nos Estados Unidos da América, bem como pelas variações dos principais índices de ações norte-americanos. Qualquer aumento nas taxas de juros de outros países, especialmente os Estados Unidos da América, pode reduzir a liquidez global e o interesse dos investidores nos mercados de capitais brasileiros, afetando negativamente as ações da Fiadora. Ainda, crises ou acontecimentos relevantes em outros países e mercados de capitais podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários da Fiadora e o seu respectivo preço de negociação, podendo, ademais, dificultar ou impedir totalmente o acesso da Fiadora ao mercado de capitais e ao financiamento de suas operações no futuro em termos aceitáveis.

O Brasil está sujeito a 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, (iv) conflitos entre Israel e Palestina, e (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, impactar negativamente a cadeia de fornecimento de suprimentos de matéria-prima primordial às montadoras de caminhões e maquinários, com consequente aumento inflacionários e de taxas e juros sobre as mercadorias, entre outras, e que podem afetar negativamente a situação financeira e os resultados da Fiadora e, por consequência, afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(jj) A Fiadora pode não ser capaz de renovar os contratos de locação e a rescisão de referidos contratos de locação dos principais locatários pode afetar adversamente os seus resultados: A Fiadora pode não

ser capaz de renovar os contratos de locação hoje em vigor em termos iguais ou mais favoráveis para a Fiadora. Caso não seja possível renovar esses contratos em termos iguais ou mais favoráveis, a Fiadora pode não encontrar novos clientes para locar seus empreendimentos e/ou cujas necessidades e orçamentos sejam compatíveis com as características do empreendimento disponível, caso em que as suas receitas poderão ser adversamente afetadas e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Adicionalmente, caso algum dos maiores locatários da Fiadora rescinda os contratos de locação ou se torne inadimplente, os negócios e resultados operacionais da Fiadora podem ser adversamente afetados, impactando, portanto, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(kk) A Fiadora depende dos principais membros de administração e dos acionistas controladores: O negócio depende dos esforços do Conselho de Administração e outros membros da administração. Caso alguns membros principais do Conselho de Administração ou alta administração decidam deixar a Fiadora, a empresa pode enfrentar dificuldades para substituí-los por indivíduos igualmente qualificados, o que poderia representar um efeito adverso sobre a Fiadora e, por consequência, afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Os administradores não são contratados com cláusulas de non compete. Caso um dos administradores seja contratado por um dos concorrentes, os negócios podem ser afetados de forma negativa e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

O conhecimento e a experiência dos acionistas controladores também contribuem para o negócio, uma vez que são importantes para o desenvolvimento e o crescimento das atividades de negócios. Os acionistas controladores podem vender suas participações a terceiros de acordo com os termos do acordo de acionistas e a Fiadora não pode garantir que continuarão a ser acionistas ou que estarão ativamente envolvidos em negócio da Fiadora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(ll) Alterações nos padrões contábeis podem impactar a forma que a Fiadora divulga os seus resultados: Os órgãos que determinam os padrões contábeis, bem como outros órgãos reguladores, alteram periodicamente os padrões contábeis e de relatórios financeiros que regem a preparação das demonstrações financeiras da Fiadora. Essas mudanças podem afetar adversamente a forma que se registra e evidencia a posição econômica, financeira e resultados operacionais. A Fiadora está sujeita a obrigatoriedade de aplicação de um padrão novo ou revisado retroativamente, resultando na atualização de demonstrações financeiras de períodos anteriores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(mm) A Fiadora pode perder e/ou não ser capaz de atrair, capacitar e/ou reter profissionais qualificados, a capacidade de crescimento e a execução de estratégia de negócios pode causar efeito adverso: A concretização da estratégia da Fiadora, no que se refere à execução dos negócios, bem como a seleção, estruturação, direcionamento e execução dos investimentos no setor de shopping centers, dependem significativamente do comprometimento e das habilidades de alta administração. Nesse sentido, o sucesso e crescimento futuro está diretamente relacionado à continuidade dos serviços desses administradores e da capacidade da Fiadora em identificar, atrair, capacitar e manter em seus quadros profissionais qualificados. O mercado em que atua a Fiadora é competitivo e não pode ser assegurado o sucesso em atrair e reter tais profissionais. A perda dos serviços de qualquer destes profissionais pode ter um efeito adverso para a Fiadora e, por consequência, afetar a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Nesse sentido, pode-se relacionar os seguintes fatores de risco à dificuldade na atração e retenção de profissionais:

- Condições de trabalho inadequadas (qualidade de vida, home office);
- Clima organizacional inadequado;
- Caixa visibilidade da trilha de crescimento e aprendizado;

Temas de diversidade não incorporados na cultura organizacional;

- Investimentos insuficientes para formação e desenvolvimento profissional;
- Baixa atratividade como marca empregadora;

Pacote de remuneração e benefícios desalinhados com o mercado; e

- Ausência de um plano formal de sucessão de liderança e de posições-chave.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(nn) Decisões desfavoráveis ou desdobramentos de investigações em processos judiciais ou administrativos que envolvam os administradores da Fiadora podem ter um efeito adverso relevante: Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Fiadora podem vir a ser partes ou serem mencionados e/ou chamados a depor em processos administrativos e judiciais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, que não tenham relação com a Fiadora, porém cuja instauração e/ou resultados pode afetá-la negativamente, impactando negativamente a reputação da Fiadora direta ou indiretamente, e especialmente caso sejam condenados em processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando o exercício de suas funções na Fiadora. Ainda, a gestão dos negócios existentes pode ser comprometida se a instauração e/ou andamento e/ou resultado de tais processos se apresentar mais complexa do que o esperado, consumir mais recursos e/ou demandar tempo e esforços adicionais da administração, o que pode requerer tempo e recursos financeiros excessivos, ocasionando a perda de foco da administração para outros negócios.

A Fiadora não tem como prever se surgirão futuras investigações, desdobramentos de eventuais investigações em curso ou alegações envolvendo a diretores, empregados ou membros do Conselho de Administração. Caso surjam investigações, alegações ou desdobramentos, a reputação, negócios, situação financeira, resultados operacionais, bem como a cotação de suas ações, poderão ser adversamente afetados e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(oo) O desempenho financeiro da Fiadora depende dos resultados dos shopping centers, os quais, por sua vez, dependem das vendas de locatários, pagamento de aluguéis pelos lojistas, e da capacidade da Fiadora de manter os altos níveis de ocupação: Os resultados financeiros e operacionais da Fiadora dependem, significativamente, do valor dos aluguéis recebidos de locatários. O aluguel está vinculado às vendas dos locatários, as quais, por sua vez, dependem de diversos fatores relacionados aos gastos do consumidor e a outros fatores que afetam a renda do consumidor, incluindo condições econômicas vigentes no Brasil e regiões específicas onde os shopping centers estão localizados (e, em menor grau, mundialmente), condições de negócios gerais, mudanças no hábito de consumo (por exemplo, o aumento do e-commerce), as taxas de juros, a inflação, a disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. Uma redução no fluxo de consumidores em shopping centers como resultado de qualquer um desses ou de outros fatores, ou devido ao aumento da competitividade nas proximidades de shopping centers ou ainda pelo aumento das vendas pelo e-commerce, poderia representar uma queda no volume de vendas, o que poderia afetar adversamente a Fiadora e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Adicionalmente, os resultados financeiros e operacionais dependem da capacidade de manter elevados níveis de ocupação. Em 30 de setembro de 2024, 96,4% da ABL disponível nos shopping centers estavam ocupadas. 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 nos shopping centers, e a Fiadora não pode garantir que será capaz de manter o nível atual de ocupação. Isto poderá afetar adversamente o mix de lojas nos shopping centers, impactando a estratégia de negócios, diminuir a capacidade de atrair consumidores, além de aumentar o custo por metro quadrado, o que pode causar efeito adverso para o negócio e resultado operacional e, por consequência, para a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(pp) As eventuais dificuldades financeiras dos lojistas poderão causar um efeito adverso na Fiadora: Os resultados operacionais dependem da liquidez, solvência e desempenho financeiro dos lojistas e sua capacidade de cumprir com suas obrigações financeiras. Eventuais dificuldades financeiras por parte dos lojistas podem causar descumprimento de prazos e outros termos de seus contratos, a rescisão das atuais locações ou a expiração do prazo das locações dessas lojas sem que haja renovação do contrato de locação. A Fiadora pode não ser capaz de ocupar novamente tais espaços

com facilidade, com a mesma categoria de lojas e/ou nas mesmas condições do contrato de locação rescindido ou expirado. Isto poderá afetar adversamente o mix de lojas dos shopping centers, impactando a estratégia de negócios, diminuir a capacidade de atrair consumidores, além de aumentar o custo por metro quadrado, o que pode causar efeito adverso para o negócio e o resultado operacional e, por consequência, para a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(qq) Mudanças nos hábitos dos consumidores poderão causar uma diminuição na receita e impactar adversamente os negócios da Fiadora: As 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. 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 dos shopping centers e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultado operacional da Fiadora, tendo em vista que grande parte das receitas provém de pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising em shopping centers. A ocorrência de qualquer desses eventos pode afetar os negócios e resultados operacionais da Fiadora de forma negativa e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(rr) O setor de shopping centers está sujeito a diversas normas para o seu regular funcionamento, o que pode afetar as atividades desenvolvidas: 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, ambiental, e à obtenção de autorizações e licenças. A Fiadora é obrigada a obter e renovar periodicamente licenças e autorizações emitidas por diversas autoridades governamentais para desenvolver empreendimentos. Caso os shopping centers violem ou deixem de cumprir referidas normas, ou não obtenham ou renovem as suas licenças ou autorizações tempestivamente, ou deixem de cumprir as respectivas condicionantes de validade, poderão sofrer sanções administrativas, cíveis ou criminais, o que poderá afetar os resultados, os Shopping Centers e a imagem da Fiadora de forma adversa e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

As companhias estão sujeitas, no mercado de atuação da Fiadora, aos aumentos das taxas fiscais, novos impostos e alterações no sistema de tributação. O negócio 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 por editar normas mais rigorosas para o funcionamento e expansão dos shopping centers, ou à edificação de novos empreendimentos, ou ainda decida por 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 nos resultados da Fiadora e, por consequência, na sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

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, limitar o crescimento ou de alguma forma afetar adversamente estratégias.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(ss) A Fiadora pode ser incapaz de implementar medidas sociais voltadas para os stakeholders e para as comunidades em que opera, incluindo a promoção de respeito, diversidade e inclusão, o que pode afetar negativamente a reputação: Nos últimos anos, os órgãos reguladores e autorreguladores do mercado de capitais, o público investidor e a sociedade civil têm se mostrado cada vez mais atentos à efetiva adoção, pelas companhias e, mais especificamente, pelos emissores de valores mobiliários, de práticas: (i) ambientais, por meio da implementação de medidas visando à redução de impacto ao meio ambiente; (ii) sociais, por meio do comprometimento com o cuidado com seus colaboradores, fornecedores e comunidade de sua área de influência; e (iii) de governança, por meio de ações voltadas à aplicação eficiente e com responsabilidade dos recursos financeiros e humanos (ASG).

Em relação ao aspecto social, a implementação eficaz de práticas sociais depende da identificação contínua, dinâmica e sistemática, bem como de minucioso entendimento das principais características e demandas dos stakeholders com os quais a Fiadora se relaciona e interage, e com as comunidades que influenciam ou são influenciadas pelos negócios da Fiadora, de modo a avaliar os potenciais riscos e impactos gerados por operações sobre tais pessoas e comunidades. Especificamente com relação aos shopping centers, que são um espaço de convívio e circulação de pessoas, questões sociais podem eclodir e afetar adversamente a imagem e, consequentemente, os resultados da Fiadora.

Caso a Fiadora não seja capaz de implementar medidas sociais eficazes para o público e nas comunidades onde atua, incluindo a realização de treinamentos periódicos com colaboradores, implementação de processos internos específicos, contratação e alocação de times dedicados a esse tema, e inserção de medidas coercitivas com o objetivo de evitar que os stakeholders venham a praticar atos que não estejam alinhados com os pilares do respeito, da diversidade e inclusão, a reputação e, consequentemente, a percepção dos clientes sobre nós poderão ser negativamente afetadas, o que pode afetar adversamente seus resultados operacionais e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(tt) A Fiadora está sujeita à riscos físicos e de transição em seus shopping centers causados por eventos climáticos extremos: Os riscos físicos incluem eventos climáticos extremos, como tempestades tropicais, furacões, enchentes e secas prolongadas, que podem causar danos materiais significativos em shopping centers, incluindo com o seu fechamento total ou parcial, e afetar a saúde e a segurança dos colaboradores, consumidores e clientes. Esses eventos podem afetar a disponibilidade de água, energia e outros recursos, bem como interromper as operações comerciais e desacelerar a economia, afetando negativamente negócios e os resultados operações da Fiadora e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

O combate aos riscos de transição climática exige o aprimoramento contínuo de práticas de gestão ambiental em especial relacionadas ao controle de emissões de gases de efeito estufa. As ações de países desenvolvidos, somadas aos interesses de uma nova classe de investidores, têm elevado o foco para o tema mudanças climáticas e como as empresas têm feito a gestão de possíveis impactos negativos ao negócio. A Fiadora está sujeita a legislação federal, estadual e municipal relacionadas ao uso sustentável dos recursos naturais e controle das emissões de gases.

O cumprimento das legislações e a adequação das práticas para redução das emissões de gases de efeito estufa exigem o aprimoramento contínuo de práticas de gestão ambiental que devem ser incorporadas à estratégia de expansão envolvendo a modernização de máquinas e equipamentos considerando a eficiência energética e fontes de energia renovável bem como a destinação de resíduos. A introdução de tais práticas requer investimentos em metodologias e gestão de prestadores de serviço (nacionais e regionais) que reflitam o atual desafio de crescimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(uu) A Lei de Locação possui características peculiares no setor de shopping centers e pode gerar riscos à condução dos negócios da Fiadora: Os contratos de locação com os lojistas em shopping centers são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e alterações posteriores, 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 para a Fiadora, São eles: (i) caso a Fiadora deseje desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renovar e/ou adaptar o mix de lojas de shopping centers, esta ação ficará prejudicada, uma vez que o locatário poderá ter obtido ordem judicial que o permita permanecer no shopping center por um novo período contratual; e (ii) caso a Fiadora deseje, 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, a Fiadora fica 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, além de ter que arcar com custos processuais e de advogados.

A renovação compulsória de contratos de locação e/ou a revisão judicial do aluguel pago por lojistas, se decididos contrariamente aos interesses, podem afetar a condução dos negócios e impactar de forma adversa os resultados operacionais da Fiadora e, por consequência, a sua capacidade de realizar os pagamentos das Debêntures que servem de lastro para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(a) Risco Relacionado a Tributação dos CRI:

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(b) Interpretação da legislação tributária aplicável à negociação dos CRI em mercado secundário:

Alterações na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora e os Coordenadores recomendam aos Investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI, especialmente no que se refere ao tratamento tributário específico a que estarão sujeitos com relação aos investimentos em CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(c) Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI:

Poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares: (i) eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI; (ii) a criação de novos tributos; (iii) mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; (iv) a interpretação desses tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes à emissão dos CRI anteriormente realizadas de acordo com a qual a Emissora, os Titulares de CRI ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores; ou (v) outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação dos CRI e que podem ser impostas até o final do quinto ano contado da data de liquidação dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Outros riscos

(a) Recente regulamentação específica acerca das emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis e Inexistência de jurisprudência acerca da securitização:

A atividade de securitização dos Créditos Imobiliários e de operações de securitização está sujeita à Resolução CVM 60 e à Lei nº 14.430. Como referida legislação possui início da sua vigência em data recente e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira, poderão surgir normas complementares e/ou diferentes interpretações, 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(b) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI:

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(c) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade:

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(d) Baixa Liquidez no Mercado Secundário:

O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI, o que poderá resultar em prejuízos para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(e) Risco da existência de Credores Privilegiados:

Os dispositivos na Lei nº 14.430 e previstos no Termo de Securitização que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia Securitizadora à emissão específica de Certificados de Recebíveis Imobiliários 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. Entretanto, a Medida Provisória 2.158, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”, de forma que, eventualmente, a autoridade judiciária poderá desconhecer ou não reconhecer o disposto na Lei nº 14.430.

Por força da Medida Provisória 2.158 acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, eventualmente e por desconhecimento do poder judiciário poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(f) 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 imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela

Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Em Assembleia Especial de Investidores, os Titulares dos 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 dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

A ocorrência de qualquer evento que acelere o pagamento dos Créditos Imobiliários, o seu vencimento antecipado ou a sua recompra, de forma parcial ou total, conforme o caso, ensejará a amortização dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(h) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, da Devedora e/ou de suas subsidiárias:

Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora e a Devedora poderão estar sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora e a Devedora em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(i) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização:

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(j) Risco de Estrutura:

A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(k) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros:

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(l) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora:

Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização, o que poderá causar um impacto aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(m) Risco de ausência de quórum para deliberação em Assembleia Especial: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Investidores necessitam de quórum qualificado para serem aprovadas, nos termos do Termo de Securitização. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

(n) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores:

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas (a) em primeira convocação, de titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, e (b) em segunda convocação, de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na respectiva Assembleia Especial de Investidores, ressalvados os quóruns qualificados e específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

(o) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada:

A auditoria jurídica realizada na presente Emissão buscou identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora e aos Imóveis, tendo sido realizada com escopo restrito e, relativamente à matrícula dos Imóveis, por amostragem, de modo que nem todos os documentos necessários para a completa análise da Devedora e dos Imóveis foram apresentados. Além disso, alguns documentos compartilhados no âmbito da auditoria jurídica se reportavam à data-base anterior à data de emissão do CRI. A carência da apresentação de determinados documentos e a apresentação de documentos considerando data-base anterior poderão não revelar potenciais contingências da Devedora. A realização de auditoria jurídica nos termos mencionados neste item não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Emissão, devendo, nesse sentido, os potenciais Investidores analisar os pontos relativos à auditoria jurídica previstos neste item antes de tomar uma decisão de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Médio

(p) Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco dos CRI poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário:

Na realização de uma classificação de risco (rating), determinados fatores relativos à Devedora são considerados, tais como sua situação financeira, sua administração e seu desempenho. São estudadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Devedora, os direitos a elas atribuídos em contratos e os fatores político-econômicos que podem afetar os aspectos operacionais e econômico-financeiros da Devedora. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, incluindo a obrigação de pagar principal e juros dos CRI no prazo estipulado. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI durante sua vigência, poderá afetar negativamente o preço desses valores mobiliários e sua negociação no mercado secundário.

Adicionalmente, na ocorrência de eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI, a Devedora poderá encontrar dificuldades de captação por meio de outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, conseqüentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e na sua capacidade de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Além disso, alguns dos principais investidores que comprem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil estão sujeitos a regulamentações específicas que limitam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode fazer com que esses investidores alienem seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar adversamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Riscos Relacionados à Oferta e aos CRI

(a) Risco de Formalização:

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários. Falhas na elaboração e formalização da Escritura de Emissão podem afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, e consequentemente afetando de maneira adversa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

(b) Risco de Concentração:

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures sendo que todos os fatores de risco de crédito a ela aplicáveis são capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Uma vez que os pagamentos devidos em decorrência dos CRI, tais como, Amortização dos CRI e Remuneração dos CRI e, se aplicável, Encargos Moratórios, dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos pela Devedora, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar os pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI e consequentemente afetando de maneira adversa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(c) Risco de Resgate Antecipado:

Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de (i) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; (ii) Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (iii) declaração de vencimento antecipado da Debêntures; ou (iv) indisponibilidade da Taxa DI, observado o disposto na Cláusula 5.5 do Termo de Securitização. Neste caso, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do Imposto de Renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(d) Os CRI poderão ser objeto de Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI:

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a qualquer tempo uma oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de uma determinada série, com o consequente cancelamento das referidas Debêntures, endereçada diretamente à Emissora, na qualidade de única titular das Debêntures, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, podendo a Emissora aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos Titulares de CRI. Neste caso, os Titulares de CRI, mesmo que não tenham, inicialmente, aderido à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do Imposto de Renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(e) Os CRI poderão ser objeto de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI:

Sem prejuízo da Amortização Programada dos CRI, os CRI serão amortizados de forma antecipada e obrigatória nos casos de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI. Neste caso, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do Imposto de Renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

(f) 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 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. O não atendimento de qualquer uma das Condições Precedentes, sem expressa dispensa por parte dos Coordenadores, ensejará a exclusão da Garantia Firme 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 rescisão 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 à Devedora, bem como aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todos as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve 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 valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(g) Risco de Fungibilidade:

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(h) A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá resultar na redução da liquidez dos CRI:

A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores, reduzindo liquidez dessas CRI posteriormente no mercado secundário. Os Coordenadores não tem 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

(i) Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora, do Formulário de Referência da Devedora e do Formulário de Referência da Fiadora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora, do Formulário de Referência da Devedora e do Formulário de Referência da Fiadora.

As informações do Formulário de Referência da Emissora, do Formulário de Referência da Devedora e do Formulário de Referência da Fiadora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora, do Formulário de Referência da Devedora e do Formulário de Referência da Fiadora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas nos Prospectos e formulários de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora, na Devedora e na Fiadora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora, no Formulário de Referência da Devedora e no Formulário de Referência da Fiadora constantes dos Prospectos, do Formulário de Referência da Emissora e/ou e no Formulário de Referência da Devedora e/ou no Formulário de Referência da Fiadora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Médio

(j) Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Debêntures e da Remuneração dos CRI:

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Debêntures serão feitos com base na Taxa DI, divulgado com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Debêntures. No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI serão feitos com base em tais índices, divulgados com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular de CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgado nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

(k) Credores Privilegiados (MP 2.158-35):

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único, ela prevê que permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação. Apesar de a Emissora ter instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, por meio do Termo de Securitização, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, que a Emissora, eventualmente venham a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os Titulares de CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral do saldo devedor dos CRI atualizado após o pagamento das obrigações da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(l) Risco referente à Taxa DI:

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 B3, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 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 ainda, que a Remuneração dos CRI devem ser limitadas à taxa de 1% (um por cento) ao mês. 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 taxa da Remuneração, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios, prejudicando a rentabilidade do investimento para os investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(m) Risco referente à Ausência de Análise Prévia da CVM e da ANBIMA:

A Oferta será registrada perante a CVM sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, de forma que este Prospecto, os demais documentos da Oferta e as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora e pelos Coordenadores não foram e não serão objeto de análise prévia pela CVM, podendo esta Autarquia, caso analise a Oferta, fazer eventuais exigências e até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o potencial Investidor. Ademais, nos termos dos artigos 15 e 19, §1º das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, expedidas pela ANBIMA, a Oferta será registrada na ANBIMA, pelo Coordenador Líder, no prazo de 7 (sete) dias contados da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, a ser realizada pelo Coordenador Líder nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Os Investidores interessados em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora, da Fiadora, 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(n) Demais Riscos:

Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(o) Resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e liquidez no mercado secundário.

A Oferta será realizada em até duas séries, sendo que a alocação dos CRI entre as séries será efetuada com base no Sistema de Vasos Comunicantes, o que poderá afetar a liquidez de eventual série com menor demanda: A quantidade de CRI alocada em cada Série da Emissão será definida de acordo com a demanda dos CRI pelos investidores, apurada em Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação dos CRI entre as Séries da Emissão será realizada por meio do Sistema de Vasos Comunicantes e que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida. Eventual Série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente, bem como, caso não haja demanda para determinada Série, respectiva Série poderá nem mesmo ser emitida. Dessa forma, os Titulares de CRI de tal Série poderão enfrentar dificuldades para realizar a venda desses CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Adicionalmente, os Titulares de CRI de tal Série poderão enfrentar dificuldades para aprovar matérias de seu interesse em Assembleias Gerais de Titulares de CRI das quais participem.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(p) Não foi verificada a consistência das informações financeiras constantes neste Prospecto Preliminar e tais informações financeiras constantes neste Prospecto podem não ser consistentes com as respectivas demonstrações financeiras auditadas e/ou informações contábeis intermediárias revisadas por Auditores Independentes: Não foi verificada a consistência das informações financeiras referentes à Emissora, à Devedora e à Fiadora constantes deste Prospecto, podendo, tais informações, não ser consistentes com as respectivas demonstrações financeiras auditadas e/ou informações contábeis intermediárias revisadas. Consequentemente, as informações financeiras da Emissora, bem como as informações financeiras da Devedora e da Fiadora, constantes do Prospecto Preliminar, cuja consistência não foi verificada, podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(q) Risco de insuficiência da Fiança:

Conforme descrito no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os CRI e os créditos imobiliários não contam com qualquer garantia. Não obstante, as Debêntures contarão com a Fiança outorgada pela Fiadora. O processo de excussão da Fiança, tanto judicial quanto extrajudicial, pode ser demorado e seu sucesso depende de fatores que estão fora do controle da Securitizadora, podendo ainda o produto da excussão não ser suficiente para pagar integralmente ou até mesmo parcialmente o saldo devedor das Debêntures e consequentemente dos CRI. Na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, não há como assegurar o sucesso na excussão da Fiança, ou que o produto da excussão da Fiança será suficiente para quitar integralmente todas as Obrigações Garantidas. Adicionalmente, quaisquer problemas na originação e na formalização da Fiança, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, podem prejudicar sua execução e consequentemente prejudicar a utilização do produto da excussão para pagamento do saldo devedor das Debêntures e dos CRI, causando prejuízos adversos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(r) A honra da Fiança pela Fiadora pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias outorgadas em favor de terceiros:

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pela Fiadora em favor de terceiros incluindo, mas não se limitando, à credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre a Fiança outorgada pela Fiadora na Escritura de Emissão das Debêntures pode afetar a capacidade da Fiadora de honrar suas obrigações no âmbito da Oferta, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, a Fiadora terá patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito da Escritura de Emissão das Debêntures, o que pode resultar em prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI.

(s) Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento: Considerando que a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas precisas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, gerar um impacto negativo para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(t) Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio:

Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme definido pelos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio (i) será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série e, consequentemente, à totalidade das Debêntures da respectiva série, em cada Data de Integralização; e (ii) não terá impacto nos valores recebidos pela Devedora no âmbito das Debêntures. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI (e, consequentemente, à totalidade das Debêntures) da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários nas hipóteses previstas na Escritura de Emissão, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco relacionado à alocação a ser operacionalizada pelos Coordenadores de forma discricionária em caso de excesso de demanda pelos CRI

Caso, na data do Procedimento de Bookbuilding, seja verificada demanda superior ao volume final dos CRI, a alocação dos CRI será operacionalizada pelos Coordenadores, de forma discricionária, na ordem cronológica em que foram apresentados e/ou que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com a Devedora, e a exclusivo critério destes, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Devedor e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, considerando também relações comerciais, de relacionamento ou estratégia, dos Coordenadores e da Devedora, nos termos do parágrafo único do artigo 49, da Resolução CVM 160, de modo que determinados Investidores poderão ter suas intenções de investimento ou ordens de investimento total ou parcialmente rejeitados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

5.1. Cronograma tentativo

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

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (3)}
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização deste Prospecto Preliminar	03/01/2025
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>Roadshow</i>)	06/01/2025
3.	Início do Período de Reserva	10/01/2025
4.	Encerramento do Período de Reserva	23/01/2025
5.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	24/01/2025
6.	Comunicado de Resultado de <i>Bookbuilding</i>	27/01/2025
7.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo ^{(2) (3)}	28/01/2025
8.	Procedimento de Alocação	29/01/2025
9.	Primeira Data de Liquidação da Oferta	29/01/2025
10.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	27/07/2025

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

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

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

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas neste Prospecto Definitivo, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado neste Prospecto, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora e os Coordenadores suspenderão a Oferta imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação deste Prospecto; (iii) a atualização da lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais documentos da Oferta conforme aplicável.

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

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.

Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação

As intenções de investimentos direcionados aos Coordenadores, realizadas pelos Investidores, poderá ser revogada nos casos descritos na seção 7, subitem 7.3 deste Prospecto.

Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados

Os CRI serão subscritos pelos Investidores na Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário. A integralização da totalidade dos CRI será realizada via B3, à vista. Os CRI poderão ser subscritos com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta, a ser definido no ato de subscrição dos CRI, de comum acordo entre os Coordenadores da Oferta, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma série que sejam integralizados na mesma data. A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério e de comum acordo entre os Coordenadores, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração na Taxa DI; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelos Coordenadores. A aplicação de ágio ou deságio não importará em alteração dos custos totais (*all-in*) da Devedora.

Distribuição junto ao público investidor qualificado

Os CRI serão destinados a investidores qualificados. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, (i) os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, e (ii) desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso do prazo de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, sendo que na presente data tais dispositivos estão sendo atendidos.

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

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo K à Resolução CVM 160, caso qualquer dos Coordenadores eventualmente (i) venha a subscrever e integralizar os CRI em razão do exercício da Garantia Firme; e (ii) tenha interesse em vender tais CRI antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, o preço de revenda de tais CRI será o respectivo Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da respectiva venda (exclusive). A revenda dos CRI, conforme aqui mencionada, deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável

Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso

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

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

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

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

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

Não aplicável, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, I, da Resolução CVM 60 e foi constituído, no âmbito da presente Emissão, Regime Fiduciário sobre os CRI.

7.1. Eventuais Restrições à Transferência dos CRI

3.9.1 Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, (i) os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, e (ii) desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso do prazo de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, sendo que na presente data tais dispositivos estão sendo atendidos.

7.2. Inadequação do Investimento

O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação 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 ou ao setor de shopping centers; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito da Devedora e/ou do seu setor de atuação; e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, na página 23 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

7.3. Eventual Modificação da Oferta

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentam, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá (i) deferir o requerimento de modificação da Oferta; (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou (iii) caso referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria oferta, deferir o requerimento de revogação da Oferta.

A modificação de oferta não demanda aprovação prévia da SRE.

Nos termos do parágrafo 8º do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores da Oferta ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora e/ou pela Devedora, não sendo necessário requerer junto à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no parágrafo 9º do artigo 67 e no parágrafo 2º do artigo 69, ambos da Resolução CVM 160.

O não cumprimento de qualquer das Condições Precedentes até o registro da Oferta, sem renúncia dos Coordenadores ou não sanado em tempo hábil à formalização do registro da Oferta, pode implicar na exclusão da Garantia Firme, e será tratado como modificação da Oferta.

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

A modificação deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e os Coordenadores devem se certificar de que os potenciais investidores estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

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

Os investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições dos Documentos da Operação e dos Prospectos, nos casos em que é exigida a divulgação destes.

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

A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos investidores que já tenham aceitado a oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Em caso de (i) cancelamento ou revogação da Oferta; ou (ii) caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.

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

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

O período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições:

- (i) obtenção do registro da Oferta perante a CVM; e
- (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo.

A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de rescisão do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 7.1 do Contrato de Distribuição e na seção 14 deste Prospecto Preliminar, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no item 14.1 da seção 14 deste Prospecto Preliminar.

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 de Securitização

A presente Emissão e a Oferta não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do artigo 29, parágrafo 3º do estatuto social da Emissora, conforme aprovado pela assembleia geral extraordinária de acionistas de Emissora realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 340.626/23-9, em sessão de 23 de agosto de 2023.

A emissão das Debêntures e a vinculação dos Créditos Imobiliários à Emissão, por sua vez, foram aprovadas pela Devedora na RCA da Devedora, realizada em 27 de dezembro de 2024, cuja ata será devidamente registrada na JUCERJA e publicada no jornal “Valor Econômico” (“**Jornal de Publicação**”), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

A outorga da Fiança foi aprovada pela Fiadora na RCA da Fiadora, realizada em 27 de dezembro de 2024, cuja ata será devidamente registrada na JUCERJA e publicada no Jornal de Publicação, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

8.4. Regime de Distribuição

Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão (isto é, sem considerar os CRI Adicionais, os quais, se emitidos, serão colocados sob o regime de melhores esforços de colocação), com a intermediação dos Coordenadores.

Plano de Distribuição

Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão (isto é, sem considerar os CRI Adicionais, os quais, se emitidos, serão colocados sob o regime de melhores esforços de colocação), com a intermediação dos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, podendo 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**”, em conjunto com Coordenadores, “**Instituições Participantes da Oferta**”), 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**”). Os termos e condições do Plano de Distribuição seguem descritos abaixo. A Oferta não contará com esforços de colocação no exterior.

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

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

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

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

Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Devedora, à Fiadora, à Emissora, às Instituições Participantes da Oferta e às pessoas contratadas que com estes esteja trabalhando ou assessorando de qualquer forma dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação do Prospecto Preliminar, da Lâmina da Oferta, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

8.5. Dinâmica da coleta de intenções de investimento e Procedimento de *Bookbuilding*

Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas previsto neste Prospecto, sem lotes mínimos ou máximos, para verificação da existência de demanda e definição (i) o número de séries da emissão dos CRI e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, conseqüentemente, qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; (ii) o volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, o volume final da emissão das Debêntures; (iii) a quantidade de CRI a ser efetivamente emitida, considerando a possibilidade do exercício, total ou parcial, do Lote Adicional, e alocada em cada uma das séries da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade das Debêntures a ser efetivamente emitida e alocada em cada uma das séries.

No âmbito da coleta de intenções de investimento, deverão ser observados os seguintes procedimentos:

- (i) o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada (conforme definida abaixo), poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o período de reserva indicado no Prospecto Preliminar (**"Período de Reserva"**), sendo certo que (a) o prazo de recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na Lâmina e no Prospecto Preliminar 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;
- (ii) na respectiva intenção de investimento, o Investidor deverá indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: (a) a quantidade de CRI da(s) Série(s) que deseja subscrever; e (b) sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;
- (iii) findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidarão todas as intenções de investimento que tenham recebido e as encaminharão já consolidadas ao Coordenador Líder;
- (iv) os Investidores também poderão apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (a ser disponibilizada pelos Coordenadores), aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*; e

- (v) no Procedimento de Bookbuilding, os Coordenadores consolidarão todas as intenções de investimento que tiverem recebido, inclusive as efetuadas na forma do inciso (iv) acima, para definição a critério da Devedora, em comum acordo com os Coordenadores, (i) do número de séries de CRI e, consequentemente, do número de séries de Debêntures que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das séries poderá ser cancelada; (ii) da quantidade de CRI alocada em cada série dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures alocada em cada série das Debêntures, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes; e (iii) do volume final total da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final total da emissão das Debêntures, observado o Montante Base da Oferta.

O resultado do Procedimento de Bookbuilding será ratificado por meio de aditamentos ao Termo de Securitização, à Escritura de Emissão de Debêntures e à Escritura de Emissão de CCI a serem celebrados anteriormente à Primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, pela Devedora, ou de realização de assembleia geral dos Titulares dos CRI.

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

A alocação dos CRI entre as Séries será realizada no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de CRI 1ª Série deverá ser diminuída da quantidade total de CRI 2ª Série, ou vice-versa, delimitando, portanto, a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma destas determinadas séries, e que qualquer uma das séries poderá ser cancelada, a depender do resultado do Procedimento de *Bookbuilding* ("**Sistema de Vasos Comunicantes**").

De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade de CRI a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade inicial de CRI objeto da Emissão, ou seja, à 500.000 (quinhentos mil) de CRI, observada a possibilidade de emissão de Lote Adicional de CRI. Observado o disposto acima, os CRI serão alocados entre as séries de forma a atender a demanda verificada no Procedimento de *Bookbuilding* e o interesse de alocação da Devedora. Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as séries, observado que, qualquer uma das séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade dos CRI será emitida na série remanescente, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*.

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, totalizando até 625.000 (seiscentos e vinte e cinco mil) CRI, sem a necessidade de novo pedido de registro à CVM, podendo ser emitidas pela Emissora até a data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Caso ocorra o aumento na quantidade de CRI originalmente ofertada, a Escritura de Emissão de Debêntures, o Termo de Securitização e a Escritura de CCI deverão ser aditados de maneira a refletir a quantidade de CRI efetivamente emitida, mediante a celebração de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, que deverá ser inscrito na JUCERJA, de aditamento ao Termo de Securitização e de aditamento à Escritura de CCI, sem necessidade de nova aprovação societária pela Devedora e da Fiadora nos termos das Aprovações Societárias, ou de realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

Intenções de Investimento: A intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor constitui ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes dos Prospectos 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 nos Prospectos, 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 pelos Coordenadores à disposição da CVM.

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 nos termos da Resolução CVM 30), para, então, apresentar suas intenções de investimento.

Cada Coordenador disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto no Contrato de Distribuição, e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

Até o final do Dia Útil imediatamente posterior 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: (a) a quantidade de CRI da(s) respectiva(s) Série(s) alocada ao Investidor; e (b) a primeira Data de Integralização;

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.

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.

Recomenda-se 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 neste Prospecto 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.

Plataforma de Distribuição: A distribuição 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.

Pessoas Vinculadas: Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido). Para fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas”, conforme deverá ser obrigatoriamente indicado por cada um dos Investidores na respectiva intenção de investimento, sob pena de cancelamento, as seguintes pessoas: (i) nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160, controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores, da Devedora, da Fiadora e da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (ii) 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 dos Coordenadores que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços aos Coordenadores; (c) demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário dos Coordenadores; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores ou por pessoas a ele vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “a” a “d” acima; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Sob pena de cancelamento de sua intenção de investimento pelos Coordenadores da Oferta ou pelo Participante Especial da Oferta que o receber, cada Investidor deverá informar em sua intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

Caso seja verificado pelos Coordenadores da Oferta excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício, total ou parcial, dos CRI Adicionais), não será permitida a colocação de CRI perante

Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e as intenções de investimento realizadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, 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, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas, 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, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI Adicionais). Nesta última hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI Adicionais), 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 inicialmente ofertados (sem considerar os CRI Adicionais), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

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

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, a modificação deverá ser divulgada nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, observados os Critérios de Restituição (conforme abaixo definido).

Critério de Colocação. Caso, na data do Procedimento de Bookbuilding, seja verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelos Coordenadores no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Oferta, após o exercício, total ou parcial, do Lote Adicional, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, conforme estabelecido abaixo.

O rateio será realizado por meio da alocação dos CRI por ordem de recebimento das intenções de investimento, considerando o momento de apresentação das intenções de investimento pelo respectivo Investidor Qualificado, inclusive aquele considerado Pessoas Vinculada, às Instituições Participantes da Oferta, limitada ao valor individual de cada intenção de investimento e ao Valor Total da Oferta, após o exercício, total ou parcial, do Lote Adicional de CRI ("**Critério de Rateio**"). Caso seja aplicado o Critério de Rateio, a intenção de investimento poderá ser atendida em montante inferior ao indicado por cada Investidor Qualificado, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Qualificados venham a adquirir a quantidade de CRI desejada, conforme indicada na intenção de investimento.

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

Distribuição Parcial: não será permitida a colocação parcial dos CRI.

Encerramento da Oferta: Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, incluindo o Lote Adicional de CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

8.6. Formador de Mercado

Nos termos do inciso II do artigo 4º, Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores recomendaram à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, sendo que 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 pela B3, na forma e conforme as disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, do Manual de Normas para Formador de Mercado da B3, do Comunicado 111 da B3, na forma e conforme disposições do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3,

anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários.

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

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

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam

Não aplicável, visto que não existem requisitos ou exigências mínimas de investimento.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados pelas Debêntures, as quais foram subscritas e integralizadas diretamente pela Emissora.

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

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Obrigações. Não obstante, será outorgada a Fiança no âmbito das Debêntures, em favor da Emissora e, conseqüentemente, dos Titulares dos CRI.

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

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

9.4. Política de investimento

Serão permitidas aplicações realizadas com os valores decorrentes da Conta Centralizadora e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora, quais sejam: (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AAA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aaa pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (b) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou (c) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AAA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aaa pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.

10.1. Créditos Imobiliários

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, por meio da emissão de Debêntures que conta com as características descritas nesta seção “INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS”, conforme abaixo.

Os CRI são lastreados nos créditos imobiliários devidos pela Devedora por força das Debêntures, e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

O valor dos Créditos Imobiliários é de, inicialmente, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) tendo em vista que serão emitidas, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) na data de emissão das Debêntures, nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, podendo ser aumentado em até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), totalizando o valor de R\$ 625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais).

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos do Termo de Securitização.

Os Créditos Imobiliários são considerados performados.

10.1.1. Características Relevantes das Debêntures

As Debêntures possuem as seguintes características, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, da seção “Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos” deste Prospecto.

Quantidade de Debêntures

Serão emitidas, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série será definida conforme demanda pelos CRI apurada por meio do Procedimento de *Bookbuilding*.

A quantidade de Debêntures poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), isto é, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Debêntures, totalizando até 625.000 (seiscentos e vinte e cinco) Debêntures.

Remuneração das Debêntures

Atualização Monetária das Debêntures: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será objeto de atualização monetária.

Remuneração das Debêntures da Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 98,00% (noventa e oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da Taxa DI (“**Remuneração das Debêntures da Primeira Série**”).

Remuneração das Debêntures da Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da Taxa DI (“**Remuneração das Debêntures da Segunda Série**” e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, “**Remuneração das Debêntures**”).

Vencimento das Debêntures

Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ou de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures, (i) as Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 1.827 (mil, oitocentos e vinte e sete dias) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de janeiro de 2030 (“**Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série**”); e (ii) as Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de 2.556 (dois mil, quinhentos e cinquenta e seis) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de janeiro de 2032 (“**Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série**” e, em conjunto com Data de Vencimento das Debêntures Primeira Série, “**Datas de Vencimento das Debêntures**”).

Período de Amortização das Debêntures

Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, e/ou de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, com o consequente cancelamento das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão:

- (i) o Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento Primeira Série, nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures; e
- (ii) o Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento Segunda Série, nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures.

Finalidade dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários serão utilizados conforme Destinação de Recursos das Debêntures.

Garantias

As Debêntures contam com garantia fidejussória na forma de fiança, prestada em favor da Securitizadora, em conformidade com o artigo 818 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterado (“**Código Civil**” e “**Fiança**”, respectivamente). Nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, a Fiadora obrigou-se solidariamente com a Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora, codevedora solidária e principal pagadora responsável pelo fiel, pontual e integral adimplemento de todas as obrigações presentes e futuras, principais e acessórias, da Devedora, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive honorários advocatícios, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, bem como as obrigações relativas aos prestadores de serviço envolvidos na Operação de Securitização e todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Debenturista em decorrência da emissão dos CRI, inclusive honorários e despesas dos prestadores de serviços, e em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos direitos decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Obrigações Garantidas**”).

Encargos Moratórios

Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculadas *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização ou da 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 die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

Local e Forma de Pagamento

Os pagamentos devidos pela Devedora, em favor da Emissora em decorrência das Debêntures, serão efetuados no dia do respectivo pagamento, mediante depósito na Conta Centralizadora.

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 aplicável, tendo em vista que as Debêntures, que representam os Créditos Imobiliários, através das CCI, não foram cedidas à Emissora, mas serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Securitização.

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

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures.

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

Não aplicável, tendo em vista que a Oferta não possui originador ou cedente para a concessão de crédito, e os Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, através das CCI, serão subscritos e integralizados diretamente pela Emissora.

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, na Data de Vencimento das Debêntures, na data de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa ou na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, conforme o caso. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29, parágrafo º, inciso II da Lei 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento das Debêntures e dos CRI aos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na respectiva Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pelo Fundo de Despesa e/ou pela Devedora.

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

Os Créditos Imobiliários são representados pelas Debêntures e devidos por um único devedor, qual seja, a Devedora. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta e não há que se falar em perdas, pré-pagamentos e/ou inadimplementos.

No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 4,40% (quatro inteiros e quarenta centésimos por cento) dos CRI de sua emissão com lastro em dívidas de outras empresas (lastro corporativo) foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

Ainda, não houve inadimplência, perda e/ou pré-pagamento da Devedora em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data deste Prospecto Preliminar, exceto pelo resgate antecipado total das debêntures da 6ª emissão da Devedora e, consequentemente, dos certificados de recebíveis imobiliários da 105ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A.

Na ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ou verificação de um ou mais eventos de vencimento antecipado, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, tal situação acarretará redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI.

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

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e os Coordenadores declaram não ter conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Para mais informações, vide o fator de risco “Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento” na seção “4. Fatores de Risco” deste Prospecto.

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

Os Créditos Imobiliários, serão, conforme o caso, resgatados ou, amortizados extraordinariamente nos casos em que as Debêntures sejam resgatadas, amortizadas extraordinariamente, ou consideradas vencidas antecipadamente, conforme disposições sobre Amortização Extraordinária das Debêntures, Resgate Antecipado das Debêntures, Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, e declaração de vencimento antecipado na ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado descritos na Seção “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” deste Prospecto Preliminar.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DOS EVENTOS DE RESGATE ANTECIPADO ACIMA DESCRITOS SOBRE A RENTABILIDADE DOS CRI, CONSULTAR AS HIPÓTESES DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI E DE AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA DOS CRI INDICADAS NAS CLÁUSULAS 6 E SEQUINTE DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR O FATOR DE RISCO “RISCO DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI” INDICADO NA SEÇÃO 4 DESTES 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

Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, (i) a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de julho de 2027 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira Série (“**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série**”); e/ou (ii) a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de janeiro de 2028 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Segunda Série (“**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série**” e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, “**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**”).

Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, o valor devido pela Devedora será equivalente ao (a) Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário) de cada série a ser resgatada, conforme o caso, acrescido (b) da Remuneração de cada série a ser resgatada, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da respectiva série, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e/ou Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série, e demais encargos devidos e não pagos até a data do respectivo Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive); (c) de prêmio equivalente a 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento Primeira Série e/ou Data de Vencimento Segunda Série, conforme o caso, calculado nos termos da Cláusula 7.20.3 da Escritura de Emissão; e (d) dos respectivos Encargos Moratórios, caso aplicáveis. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio previsto no item “(c)” desta Cláusula deverá ser calculado após o referido pagamento, ou seja, desconsiderando a Remuneração devida até tal data.

O prêmio do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série e/ou Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PU_{\text{prêmio}} = [(1 + \text{Prêmio})^{(\text{Prazo Remanescente}/252)} - 1] * PU_{\text{debênture}}$$

Sendo que:

Prêmio = 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data do Resgate Antecipado Facultativo Total (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures (exclusive) da respectiva série; e

PUdebênture = saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior da respectiva série até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (observado que, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures aconteça em qualquer data de pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, deverá ser desconsiderada a Remuneração das Debêntures devida até tal data, de forma que o PUdebênture será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento).

O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures somente poderá ocorrer mediante comunicação individual enviada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI (**“Comunicação de Resgate Antecipado das Debêntures”**) com até 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (**“Data do Resgate Antecipado das Debêntures”**), sendo que, na referida comunicação, deverá constar (i) a Data do Resgate Antecipado das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil; (ii) valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, observado o disposto na Escritura de Emissão das Debêntures; (iii) qual(is) série(s) será(ão) objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; e (iv) demais informações necessárias para operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

Não será permitido o resgate antecipado parcial das Debêntures de uma determinada série, sendo possível, contudo, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures de apenas uma das séries a exclusivo critério da Devedora.

Recebida a Comunicação de Resgate Antecipado, a Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI, nos mesmos termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, na forma estabelecida no Termo de Securitização.

As Debêntures resgatadas serão canceladas pela Devedora.

Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

A EMISSORA COMUNICARÁ AOS TITULARES DE CRI, AO AGENTE FIDUCIÁRIO, AO CUSTODIANTE, AO ESCRITURADOR E À B3 SOBRE O RESGATE ANTECIPADO DOS CRI MEDIANTE PUBLICAÇÃO DE COMUNICADO NO WEBSITE DA SECURITIZADORA E POR MEIO DO SISTEMA DE ENVIO DE INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS DA CVM, COM ANTECEDÊNCIA MÍNIMA DE 3 (TRÊS) DIAS ÚTEIS, COM RELAÇÃO AO RESPECTIVO PAGAMENTO.

O PAGAMENTO DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI DEVERÁ SER REALIZADO POR MEIO DE PROCEDIMENTO ADOTADO PELA B3 PARA OS ATIVOS CUSTODIADOS ELETRONICAMENTE NA B3.

Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI 1ª Série: Os CRI 1ª Série serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de (i) resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira Série (**“Resgate Antecipado Facultativo Total 1ª Série”**); (ii) Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (iii) declaração de vencimento antecipado da Debêntures; ou (iv) indisponibilidade da Taxa DI, observado o disposto na Cláusula 5.5.1 acima, sendo certo que o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora. A B3 será comunicada pela Emissora com 3 (três) Dias Úteis de antecedência em caso de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI 1ª Série.

Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI 2ª Série: Os CRI 2ª Série serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de (i) das Debêntures da Segunda Série (**“Resgate Antecipado Facultativo Total 2ª Série”**) e, em conjunto com o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI 1ª Série, **“Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI”**; (ii) Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (iii) declaração de vencimento antecipado da Debêntures; ou (iv) indisponibilidade da Taxa DI, observado o disposto no item acima, sendo certo que o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora. A B3 será comunicada pela Emissora com 3 (três) Dias Úteis de antecedência em caso de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI 2ª Série.

Na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI da 1ª Série e/ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI da 2ª Série decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total 1ª Série e/ou Resgate Antecipado Facultativo Total 2ª Série, respectivamente, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI da 1ª Série, a totalidade dos CRI da 2ª Série e/ou a totalidade de ambas séries, pelo valor equivalente ao (a) Valor Nominal Unitário da respectiva série (ou saldo do Valor Nominal Unitário de cada série, conforme o caso) a serem resgatadas, acrescido (b) da Remuneração de cada série a ser resgatada, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total 1ª Série e/ou Resgate Antecipado Facultativo Total 2ª Série, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (exclusive); (c) de prêmio equivalente a 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total 1ª Série e/ou do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total 2ª Série, conforme o caso, e a Data de Vencimento CRI 1ª Série e/ou Data de Vencimento CRI 2ª Série, respectivamente, calculado nos termos abaixo; e (d) dos respectivos Encargos Moratórios, caso aplicáveis. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI da 1ª Série e/ou dos CRI da 2ª Série coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio previsto no item “(c)” desta Cláusula deverá ser calculado após o referido pagamento, ou seja, desconsiderando a Remuneração devida até tal data.

O prêmio do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI 1ª Série e/ou dos CRI 2ª Série, conforme aplicável, será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PU_{\text{prêmio}} = [(1 + \text{Prêmio})^{(\text{Prazo Remanescente}/252)} - 1] * PU_{\text{debênture}}$$

Onde:

Prêmio = 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data do Resgate Antecipado Facultativo Total 1ª Série e/ou Resgate Antecipado Facultativo Total 2ª Série (inclusive) até a data de vencimento das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série (exclusive); e

PUdebênture = saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da respectiva série (observado que, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures aconteça em qualquer data de pagamento da Remuneração da respectiva série, deverá ser desconsiderada a Remuneração devida até tal data, de forma que o PUdebênture será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento).

Não será permitido o resgate antecipado parcial dos CRI de uma determinada série, sendo possível, contudo, o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou de apenas uma das séries, em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, a ser realizado a exclusivo critério da Devedora.

Os CRI resgatados serão cancelados pela Emissora.

A Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos recursos decorrentes de um resgate antecipado das Debêntures, realizar o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a qualquer tempo uma oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou à totalidade das Debêntures de uma determinada série (e, consequentemente, dos CRI), com o consequente cancelamento das referidas Debêntures que venham a ser resgatadas, endereçada diretamente à Emissora, na qualidade de única titular das Debêntures, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, podendo a Emissora aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos Titulares de CRI (“**Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures**”).

Para realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures, a Devedora deverá notificar, por escrito, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que desejar realizar o resgate, a Emissora e o Agente Fiduciário, informando que deseja realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures, cuja comunicação deverá conter, no mínimo (“**Notificação de Resgate das Debêntures**”): (i) o valor do prêmio proposto, se houver, para o resgate das Debêntures, sendo que o prêmio deverá ser positivo (“**Prêmio de Resgate-das Debêntures**”); (ii)

se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures será referente a uma das séries, a duas das séries ou a todas as séries; (iii) a data em que se efetivará o resgate, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos e deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de envio da Notificação de Resgate das Debêntures; (iv) a forma e prazo para manifestação com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, à Devedora, pela Emissora quanto à adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures, observado que o silêncio da Emissora quanto à adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures não será considerado uma adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures; e (v) demais informações relevantes para a realização do resgate antecipado das Debêntures. A apresentação de proposta de resgate das Debêntures, nos termos aqui previstos, poderá ser realizada pela Devedora, a partir da Primeira Data de Integralização, a qualquer momento durante a vigência das Debêntures.

Recebida a Notificação de Resgate das Debêntures, a Emissora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade dos CRI de determinada série, conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis, nos mesmos termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures, na forma estabelecida no Termo de Securitização (**“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”**).

As Debêntures correspondentes à quantidade de CRI cujos titulares tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme informado pela Emissora à Devedora, deverão ser resgatadas pela Devedora, ainda que não haja a adesão da totalidade dos Titulares dos CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

O valor a ser pago pela Emissora a título de resgate antecipado das Debêntures será o Preço de Resgate das Debêntures, observado eventual Prêmio de Resgate das Debêntures.

Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures seja qualquer Data de Amortização das Debêntures e/ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, o Prêmio de Resgate das Debêntures, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento.

A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures deverá, obrigatoriamente, ser em Dia Útil.

As Debêntures resgatadas no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures serão canceladas pela Devedora.

Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures:

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, (i) a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de julho de 2027 (inclusive), realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures da Primeira Série (**“Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Primeira Série”**); e/ou (ii) a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de janeiro de 2028 (inclusive), realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures da Segunda Série (**“Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Segunda Série”**) e, em conjunto com a Amortização Extraordinária Parcial Facultativa da das Debêntures da Primeira Série, **“Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures”**).

Por ocasião da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures, o valor devido pela Devedora será equivalente a (a) parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures (ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures) da respectiva série a ser amortizada, conforme o caso, acrescida (b) da Remuneração das Debêntures da respectiva série calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures, ou a data do pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série a ser amortizada e demais encargos devidos e não pagos até a data da respectiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures (c) de 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano, calculado pro rata temporis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures e a Data de Vencimento das Debêntures Primeira Série e/ou Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, calculado conforme abaixo; e (d) dos respectivos Encargos Moratórios das Debêntures, caso aplicáveis (**“Valor da Amortização Extraordinária das Debêntures”**). Caso a data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das

Debêntures coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, o prêmio previsto no item “(c)” acima deverá ser calculado após o referido pagamento, ou seja, desconsiderando a Remuneração devida até tal data.

O prêmio da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PU_{\text{prêmio}} = [(1 + \text{Prêmio})^{(\text{Prazo Remanescente}/252)} - 1] * PU_{\text{debênture}}$$

Onde:

Prêmio = 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures (exclusive); e

$PU_{\text{debênture}}$ = parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série a ser amortizada, calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures (observado que, caso a Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures aconteça em qualquer data de pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série, deverá ser desconsiderada a Remuneração das Debêntures da respectiva série devida até tal data, de forma que o $PU_{\text{debênture}}$ será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série após o referido pagamento).

A Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures somente será realizada mediante envio de comunicação à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures (“**Comunicação da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures**”), sendo que, na referida comunicação, deverá constar (i) a data de realização da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures; (ii) o valor a ser pago à Emissora a título da Amortização Extraordinária Parcial das Debêntures, o qual deverá ser calculado conforme acima; (iii) qual(is) série(s) será(ão) objeto da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures.

O valor da Remuneração das Debêntures da respectiva série incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na data de pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente subsequente.

A realização da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures deverá abranger todas as Debêntures de uma determinada série ou de todas as séries, a critério da Devedora, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

A Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures deverá ocorrer em uma única data, mediante depósito na Conta Centralizadora.

Recebida a Notificação de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI, nos mesmos termos e condições da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures, na forma estabelecida no Termo de Securitização.

Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI

A EMISSORA COMUNICARÁ AOS TITULARES DE CRI, AO AGENTE FIDUCIÁRIO, AO CUSTODIANTE, AO ESCRITURADOR E À B3 SOBRE A AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA DOS CRI MEDIANTE PUBLICAÇÃO DE COMUNICADO NO WEBSITE DA SECURITIZADORA E POR MEIO DO SISTEMA DE ENVIO DE INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS DA CVM, COM ANTECEDÊNCIA MÍNIMA DE 3 (TRÊS) DIAS ÚTEIS, COM RELAÇÃO AO RESPECTIVO PAGAMENTO.

O PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA DOS CRI DEVERÁ SER REALIZADO POR MEIO DE PROCEDIMENTO ADOTADO PELA B3 PARA OS ATIVOS CUSTODIADOS ELETRONICAMENTE NA B3.

Sem prejuízo da Amortização Programada dos CRI, os CRI serão amortizados de forma antecipada e obrigatória nos casos de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor nominal unitário dos CRI da respectiva série, observados os termos abaixo.

Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI 1ª Série: Sem prejuízo da Amortização Programada dos CRI, os CRI 1ª Série serão amortizados de forma antecipada e obrigatória nos casos de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Primeira Série (“Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI 1ª Série”), limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI.

Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI 2ª Série: Sem prejuízo da Amortização Programada dos CRI, os CRI 2ª Série serão amortizados de forma antecipada e obrigatória nos casos de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Segunda Série (“Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI 2ª Série” e, em conjunto com a Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI 1ª Série, a “Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI”), limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI.

Na hipótese de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI 1ª Série e/ou de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI 2ª Série, conforme aplicável, nos termos acima, a Emissora deverá amortizar antecipadamente os CRI pelo valor equivalente a (a) parcela do Valor Nominal Unitário da respectiva série (ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso) a ser amortizada, acrescida (b) da Remuneração dos CRI da respectiva série calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a data do pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série a ser amortizada e demais encargos devidos e não pagos até a data da respectiva Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI; (c) de prêmio equivalente a 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano, calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série e a data de vencimento das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, calculado nos termos abaixo; e (d) dos respectivos Encargos Moratórios, caso aplicáveis. Caso a data da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio previsto no item “(c)” acima deverá ser calculado após o referido pagamento, ou seja, desconsiderando a Remuneração devida até tal data.

O prêmio da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI 1ª Série e/ou Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI 2ª Série será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PU_{\text{prêmio}} = [(1 + \text{Prêmio})^{(\text{Prazo Remanescente}/252)} - 1] * PU_{\text{debênture}}$$

Onde:

Prêmio = 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série (inclusive) até a data de vencimento das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série (exclusive); e

PUdebênture = parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série a ser amortizada, calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures (observado que, caso a Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures aconteça em qualquer data de pagamento da Remuneração da respectiva série, deverá ser desconsiderada a Remuneração da respectiva série devida até tal data, de forma que o PUdebênture será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série após o referido pagamento).

O valor da Remuneração da respectiva série incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente subsequente.

A realização da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI deverá abranger todos os CRI de uma determinada série ou de todas as séries, a critério da Devedora, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI. A B3 será comunicada pela Emissora com 3 (três) dias úteis de antecedência em caso de amortização antecipada parcial dos CRI.

Qualquer evento de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

Todos os CRI ou todos os CRI de determinada Série, conforme o caso, estarão sujeitos à Amortização Antecipada Obrigatória, a qual deverá abranger todos os CRI, ou todos os CRI de determinada Série, conforme o caso, proporcionalmente.

A Emissora deverá realizar a Amortização Antecipada Obrigatória em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos recursos decorrentes da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures.

A Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, deverá ser comunicada à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data de realização de Amortização Antecipada Obrigatória.

Vencimento Antecipado das Debêntures e consequente Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

Na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto da Escritura de Emissão de Debêntures e será exigido o pagamento, pela Devedora, no prazo abaixo, do saldo do valor nominal unitário das Debêntures da respectiva série, acrescido da remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a data de pagamento de remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos encargos moratórios das Debêntures, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura.

Vencimento Antecipado Automático: Ocorrendo qualquer um dos eventos indicados abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, automaticamente vencidas (cada um, um "**Evento de Vencimento Antecipado Automático**"). Neste caso, a Emissora, assim que ciente, deverá considerar vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido, independentemente da realização de Assembleia Geral de Debenturistas:

- (i) liquidação, dissolução, extinção, ou qualquer procedimento análogo substitutivo que venha a ser criado por lei, da Devedora, da Fiadora ou de suas Controladas Relevantes (conforme abaixo definidas), exceto se: (a) em decorrência de uma Operação Societária Autorizada (conforme abaixo definida); ou (b) no caso de liquidação, dissolução ou extinção de qualquer das Controladas Relevantes, decorrente de reorganização societária ou não, desde que os bens, direitos e/ou obrigações da respectiva Controlada Relevante correspondentes à participação societária da Fiadora na referida Controlada Relevante, sejam incorporados ou de qualquer forma adquiridos pela Fiadora e/ou qualquer de suas controladas diretas ou indiretas. Entende-se por "Controladas Relevantes" as controladas, diretas ou indiretas, da Fiadora em que: (a) a Fiadora figure como acionista com participação de, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do capital social e que representem individualmente 10% (dez por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial (conforme definido abaixo), com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Fiadora; ou (b) a Fiadora figure como titular de direitos de voto que lhe assegurem, de modo permanente, direta ou indiretamente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores, ou como participante do bloco de controle regulado por acordo de acionistas ou de sócios, observado que adota-se a definição de controle estabelecida no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e que representem individualmente 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial da Fiadora, com base nas suas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Fiadora;

- (ii) decretação de falência da Devedora e/ou da Fiadora, requerimento de autofalência pela Devedora e/ou Fiadora ou pedido de falência da Devedora e/ou da Fiadora formulado por terceiros e não elidido no prazo legal;
- (iii) não pagamento pela Devedora e/ou da Fiadora de quaisquer de suas obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, na respectiva data de vencimento, não sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado de seu vencimento;
- (iv) pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, formulado pela ou em face da Devedora e/ou da Fiadora, ou, ainda, requerimento de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais aos processos de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada, ou quaisquer medidas judiciais antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição) ou utilização de procedimento judicial similar aos indicados acima em qualquer outra jurisdição;
- (v) transformação da Devedora e/ou da Fiadora de sociedade por ações em sociedade limitada ou qualquer outro tipo societário, nos termos do artigo 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vi) declaração de vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora e/ou da Fiadora e/ou de quaisquer das Controladas da Devedora e/ou da Fiadora, diretas e/ou indiretas, decorrente(s) exclusivamente de títulos de créditos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida contraída no âmbito do mercado financeiro e/ou de capitais com quaisquer terceiros envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, desde que passíveis de serem demandadas concomitantemente, igual ou superior a R\$ 53.150.000,00 (cinquenta e três milhões, cento e cinquenta mil reais) ou seu equivalente em outras moedas. Entende-se por "Controladas" a definição dada a partir dos artigos 116 e 243, § 2º, da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii) inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, por quaisquer das Controladas da Devedora e/ou da Fiadora, diretas ou indiretas, de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou arbitral irrecorrível contra a Devedora e/ou a Fiadora e quaisquer das Controladas da Devedora e/ou da Fiadora, diretas ou indiretas, em valor unitário ou agregado, desde que passível de ser demandado concomitantemente, igual ou superior a R\$ 53.150.000,00 (cinquenta e três milhões, cento e cinquenta mil reais) ou seu equivalente em outras moedas;
- (viii) questionamento judicial, pela Devedora e/ou pela Fiadora sobre a validade, nulidade e exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures, da Fiança e/ou quaisquer dos documentos da emissão;
- (ix) na hipótese de a Devedora e/ou a Fiadora e/ou qualquer das Controladas da Devedora e/ou da Fiadora praticar qualquer ato visando a anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, a Escritura de Emissão de Debêntures, a outorga da Fiança e/ou qualquer documento relativo à Emissão;
- (x) caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("**Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário**"), sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliários;
- (xi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora e/ou pela Fiadora, conforme o caso, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures sem prévia autorização dos Titulares dos CRI, exceto se em decorrência de uma Operação Societária Autorizada; e
- (xii) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação de Recursos, indicada na Cláusula 4.1 da Escritura de Emissão das Debêntures.

Vencimento Antecipado Não Automático: Ocorrendo qualquer um dos eventos indicados abaixo (cada um, um “**Evento de Vencimento Antecipado Não Automático**” e, em conjunto com “**Evento de Vencimento Antecipado Automático**”, os “**Eventos de Vencimento Antecipado**”) observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável, deverá ser realizada Assembleia Geral de Debenturistas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures:

- (i) se a Emissão das Debêntures, as Autorizações Societárias, a Escritura de Emissão de Debêntures, a outorga da Fiança ou qualquer uma de suas disposições forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis, por meio de decisão judicial, desde que os efeitos da referida decisão judicial não sejam suspensos no prazo legal;
- (ii) caso a Escritura de Emissão de Debêntures ou a Fiança seja, por qualquer motivo, rescindida, rescindida ou por qualquer outra forma extinta;
- (iii) alienação, cisão, fusão ou incorporação (incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reorganização societária, nos termos do disposto no caput do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, envolvendo a Devedora ou a Fiadora que resulte, imediatamente após a sua realização, caso a Fiadora venha a ter controle definido, em alteração ou transferência de controle da Fiadora ou sua sucessora, conforme aplicável, exceto (a) se a operação não implicar na redução do último *rating* anual da Fiadora vigente à época da operação; ou (b) se for obtida a anuência dos Titulares dos CRI ainda que com redução do último *rating* anual da Fiadora vigente à época da operação, observado o quórum estabelecido no Termo de Securitização, a ser convocada pela Securitizadora após ter sido comunicado pela Devedora, e realizada no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida comunicação (cada uma, uma “**Operação Societária Autorizada**”);
- (iv) caso ocorra alteração do controle da Devedora, exceto se a Fiadora permanecer como controladora direta ou indireta da Devedora;
- (v) descumprimento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação não pecuniária, prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo descumprimento, sendo certo, que referido prazo não se aplicará para as obrigações que possuam prazo de cura específico definido na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (vi) se a Devedora e/ou a Fiadora e/ou quaisquer das Controladas da Devedora ou da Fiadora, diretas ou indiretas, sofrerem protesto de título em valor, individual ou agregado, passível de ser demandado concomitantemente, igual ou superior a R\$ 53.150.000,00 (cinquenta e três milhões, cento e cinquenta mil reais) ou seu equivalente em outras moedas, por cujo pagamento sejam responsáveis, inclusive na qualidade de garantidoras, exceto se no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do respectivo protesto, (a) houver o cancelamento ou o respectivo protesto tenha sido sustado; (b) a exequibilidade do protesto for suspensa por decisão judicial; ou (c) houver apresentação de garantias para fins de garantir o juízo e esta seja aceita pelo juízo;
- (vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pela Fiadora e/ou por qualquer das Controladas da Devedora e/ou da Fiadora, diretas ou indiretas, exceto (1) se a solicitação de renovação tenha sido realizada tempestivamente, nos termos da legislação aplicável; ou (2) se dentro do prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora ou a Fiadora, conforme o caso, comprove a existência de provimento jurisdicional (a) autorizando a regular continuidade de suas respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização ou (b) que suspenda os efeitos, de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão; ou (3) se tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não gere Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Devedora e/ou da Fiadora. Considera-se “Efeito Adverso Relevante” qualquer efeito adverso e relevante: na capacidade de pagamento da Devedora e/ou da Fiadora que afetem suas obrigações relativas às Debêntures; e/ou na situação financeira, nos negócios, nos bens, ou nos resultados operacionais da Devedora, da Fiadora e/ou das Controladas Relevantes;
- (viii) se as declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou pela Fiadora na Escritura e/ou nos Documentos da Operação se provarem conhecidamente pela Devedora falsas ou, em seus aspectos materiais, insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas na data em que forem prestadas;

- (ix) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, a totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, das ações do capital social da Devedora e/ou da Fiadora, desde que, cumulativamente, (a) tal ato gere Efeito Adverso Relevante; e (b) o referido ato praticado por autoridade governamental não seja contestado, tendo sido obtido efeito suspensivo dos seus efeitos, em até 30 (trinta) dias contados da data da sua ocorrência;
- (x) (a) descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas aplicáveis à Devedora e à Fiadora que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei do Mercado de Capitais e as Leis 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Devedora em questão, relacionados a esta matéria, conforme alterado(a)(s) e o U.S. *Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, e a *UK Bribery Act*, conforme venham a ser aplicáveis à Devedora (“**Leis Anticorrupção**”); ou (b) descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas que versam sobre a prática, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou proveito criminoso da prostituição;
- (xi) se a Fiadora vender, ceder ou de qualquer forma alienar a totalidade ou parte de seus ativos, em montante individual ou agregado, superior a 25% (vinte e cinco por cento) do NOI (*Net Operating Income*), conforme definido abaixo, líquido de aquisições da Fiadora, calculado com base nas informações anuais consolidadas gerenciais divulgadas regularmente pela Fiadora, referentes ao exercício social do ano anterior ao da realização da referida operação, seja em uma única transação ou em uma série de transações, relacionadas ou não, no referido exercício social em que ocorrerem as transações, exceto se (a) tal venda, cessão ou alienação for realizada em favor de qualquer de suas Controladas diretas ou indiretas; (b) tal venda, cessão ou alienação envolver ativos considerados não essenciais às atividades principais da Fiadora, tais como, sem limitação, terrenos não edificadas, torres comerciais ou salas comerciais; (c) concomitantemente com a realização da respectiva venda, cessão ou alienação, conforme o caso, a Devedora realize uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures, de acordo com o procedimento descrito na Cláusula 7.22; ou (d) tal venda, cessão ou alienação for requerida por autoridade governamental, incluindo o Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, como uma condição para a aprovação de aquisição de ativos pela Devedora e/ou pela Fiadora. Para fins de esclarecimento quanto à hipótese do subitem (c) acima, a Assembleia Geral de Debenturistas para a deliberação sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, será convocada após ciência da Debenturista sobre a não realização da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total. Para fins deste item, “NOI” considera a receita bruta dos *shoppings* (sem incluir receita de serviços), somado ao resultado do estacionamento e descontados os custos operacionais dos *shoppings* e provisão para devedores duvidosos;
- (xii) inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora e/ou por quaisquer das Controladas da Devedora e/ou da Fiadora, diretas ou indiretas, de qualquer obrigação pecuniária, contraída no Brasil ou no exterior, envolvendo valor, individualmente ou em agregado, passíveis de serem demandadas concomitantemente, igual ou superior a R\$ 53.150.000,00 (cinquenta e três milhões, cento e cinquenta mil reais) ou seu equivalente em outras moedas, não sanado (a) no prazo de cura previsto no respectivo contrato, se houver; ou (b) caso não haja um prazo de cura específico no respectivo contrato, no prazo de até 10 (dez) dias da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto se validamente comprovado, neste prazo, a critério da Debenturista, conforme orientação dos Titulares dos CRI, que o pagamento não era devido, por qualquer razão;
- (xiii) realização de redução de capital social da Devedora e/ou da Fiadora, após a Data de Emissão, sem a prévia anuência dos Titulares dos CRI, exceto (1) se para fins de absorção de prejuízos acumulados ou em decorrência de Operação Societária Autorizada; ou (2) exclusivamente no caso da Devedora, se a parcela objeto de redução de capital social for integralmente transferida à Fiadora, sendo certo que, nessas hipóteses, a redução do capital social fica desde já autorizada, independentemente da formalidade prevista no artigo 174, §3º da Lei das Sociedades por Ações;

- (xiv) realização de qualquer distribuição e/ou pagamento de dividendos pela Devedora e/ou pela Fiadora, de juros sob capital próprio ou de qualquer tipo de participação nos resultados pela Devedora e/ou pela Fiadora, caso esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, conforme permitido nos termos do estatuto social da Devedora e/ou da Fiadora em vigor na Data de Emissão;
- (xv) exclusão das atividades principais desenvolvidas pela Fiadora constantes do seu objeto social nesta data relacionadas ao setor imobiliário, sendo certo que, para fins de esclarecimento, a Fiadora poderá adicionar atividades ao seu objeto social desde que tais adições não impliquem na exclusão das suas atividades principais;
- (xvi) não observância, pela Fiadora, do índice financeiro estipulado no item “(a)” abaixo e de pelo menos um dos índices financeiros estipulados no item “(b)” abaixo (“**Índices Financeiros**”), os quais serão verificados anualmente pela Debenturista após o recebimento dos documentos necessários, sendo a primeira verificação referente ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025:
 - a. relação entre Dívida Líquida e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes;
 - b. relação entre:
 - i. O índice obtido pela divisão do (i) caixa e equivalentes de caixa somados às aplicações financeiras de curto prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º (quarto) trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por (ii) empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do passivo circulante gerencial, igual ou superior a 1,3 (um inteiro e três décimos) vezes; e
 - ii. O índice obtido pela divisão do (i) EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º (quarto) trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por (ii) pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do fluxo de caixa gerencial, deduzidos da receita financeira gerencial, igual ou superior a 1,5 (um inteiro e cinco décimos) vezes.

Para fins do item (xvi), aplicar-se-ão as seguintes definições:

Dívida Líquida” significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Fiadora consolidadas, auditadas e divulgadas ao mercado e à CVM: (i) o somatório de empréstimos, financiamentos, excluindo-se as obrigações por aquisições de bens e as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; (ii) menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras);

“EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial” significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Fiadora auditadas e divulgadas ao mercado e à CVM: (x) o lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, como por exemplo venda de ativos e reavaliação de ativos, acrescido (y) do lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, das sociedades que venham a ser adquiridas ou incorporadas pela Fiadora com base no balanço contábil destas sociedades refletindo os meses de referido exercício social até o momento de sua aquisição ou incorporação pela Fiadora.

Para fins da deliberação sobre a não declaração do vencimento antecipado prevista acima, a decisão da Emissora deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que em caso de não atingimento dos quóruns abaixo descritos e/ou em caso de não instalação da Assembleia Especial de Investidores, em segunda convocação, ou não manifestação dos Titulares dos CRI, o vencimento antecipado das Debêntures deverá ser declarado, o que acarretará o resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

A Assembleia Especial de Investidores que deliberará a decisão da Emissora sobre a não consideração do vencimento antecipado previsto acima será realizada em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observado que as deliberações relativas à não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático serão tomadas por (i) quando em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação, ou (ii) quando em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) um dos Titulares dos CRI presentes, desde que presentes à Assembleia Especial de Investidores, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, observados os demais termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização.

A Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser realizada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de realização da Assembleia Especial de Investidores.

A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado acima descritos deverá ser prontamente comunicada pela Devedora à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da sua ocorrência. Igualmente, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, ao ter ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado acima descritos, mesmo que por meio de referida notificação, deverá notificar a Devedora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da ciência, acerca do vencimento antecipado das Debêntures.

O descumprimento do dever de informar, pela Devedora, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no Termo de Securitização, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pelos Titulares dos CRI, inclusive o de considerar ou declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI.

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Devedora se obriga a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu conseqüente cancelamento, mediante o pagamento do Preço de Resgate das Debêntures, não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados (i) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que a Devedora receber carta encaminhada pela Debenturista informado sobre o vencimento antecipado das Debêntures; ou (ii) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for declarado pela Debenturista o vencimento antecipado, conforme deliberação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, nos termos do Termo de Securitização. O resgate deverá ocorrer mediante depósito na Conta Centralizadora.

Os valores mencionados para fins da configuração dos Eventos de Vencimento Antecipado referentes aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático e/ou Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático serão reajustados ou corrigidos pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“**IPCA**”), anualmente, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures.

Para os fins do disposto no Evento de Vencimento Antecipado Não Automático indicado no item “(xvi)”. acima, os Índices Financeiros deverão ser calculados anualmente pela Fiadora com base nas normas contábeis vigentes à época da elaboração das demonstrações financeiras da Fiadora, bem como nas informações financeiras e gerenciais constantes nas divulgações de resultados anuais da Fiadora e deverá ser enviada à Emissora a respectiva memória de cálculo dos Índices Financeiros com todas as rubricas necessárias que demonstre a apuração dos referidos índices, acompanhada de todos os documentos necessários à sua verificação até a data mencionada no item (i), subitem (a), da Cláusula 10.1 da Escritura de Emissão. Desse modo, a Fiadora desde já se compromete, durante toda a vigência das Debêntures, a apresentar à Emissora todas as informações contábeis necessárias para que esta possa verificar os Índices Financeiros com base nas informações contábeis derivadas das demonstrações financeiras da Fiadora que, por sua vez, serão auditadas pelos auditores independentes da Fiadora à época, devidamente registrados na CVM. A Devedora e/ou a Fiadora, conforme o caso, auxiliará à Emissora no entendimento das informações contábeis a ela fornecidas nos termos desta Cláusula para que a Debenturista possa verificar os Índices Financeiros. Fica certo e ajustado que a Emissora verificará os Índices Financeiros com base nas informações encaminhadas pela Devedora ou pela Fiadora nos termos do presente item, não cabendo à Debenturista verificar a composição das rubricas que integram o cálculo dos Índices Financeiros.

Resgate Antecipado Total das Debêntures em virtude de indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção da Taxa DI e conseqüente Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI

Se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora, a Fiadora, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da remuneração das Debêntures será utilizado seu substituto legal. Na falta do substituto legal da Taxa DI, 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 Investidores, na forma e nos prazos estipulados no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, em comum acordo com

a Devedora, do novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de remuneração. Caso (i) não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração entre a Devedora e os Titulares de CRI representando: (a) em primeira convocação, a maioria dos CRI em Circulação, ou (b) em segunda convocação, a maioria dos CRI em Circulação presentes em assembleia (desde que estejam presentes, pelo menos, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação); (ii) não haja quórum de deliberação; ou (iii) não haja quórum de instalação, em segunda convocação, ou de quórum de deliberação, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Investidores ou da data em que deveria ter sido realizada a respectiva Assembleia Especial de Investidores ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida Assembleia Especial de Investidores ou da data em que deveria ter sido realizada a respectiva Assembleia Especial de Investidores, observada a Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (“**Preço de Resgate das Debêntures**”). Os CRI resgatados nos termos deste item serão cancelados pela Emissora. Nesta alternativa, para cálculo da remuneração dos CRI a serem resgatados, para cada dia do período em que a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

Não obstante o disposto acima, caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da respectiva Assembleia Especial de Investidores, esta não será mais realizada e a Taxa DI então divulgada, a partir da respectiva data de referência, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração das Debêntures, não sendo devida nenhuma compensação pela Devedora à Emissora e/ou aos Titulares dos CRI quando da divulgação da Taxa DI.

Em virtude do resgate antecipado das Debêntures em virtude do acima exposto, a Emissora realizará o resgate antecipado dos CRI nos mesmos termos e condições das Debêntures.

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

Procedimentos de Verificação do Lastro

Agente Fiduciário

Obrigações do Agente Fiduciário dos CRI

Nos termos do Termo de Securitização, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;
- (iii) verificar a regularidade da constituição das garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (iv) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (v) intimar, conforme o caso e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Emissora, a Devedora a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (vi) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, respeitando os termos e regras estabelecidas no Termo de Securitização;
- (vii) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto no item 12.1 do Termo de Securitização;
- (viii) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (ix) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (x) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- (xi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (xii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (xiii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xiv) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;
- (xv) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;
- (xvi) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (xvii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xviii) diligenciar junto à Emissora para que no Termo de Securitização e seus aditamentos sejam custodiados na Instituição Custodiante e registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (xix) promover nos competentes órgãos e conforme aplicável, caso a Emissora não o faça e a seu exclusivo critério, o registro do Termo de Securitização e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- (xx) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (xxi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede do devedor, do cedente, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;
- (xxii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, quando aplicável ao Agente Fiduciário, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
- (xxiii) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xxiv) manter atualizados a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante, a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;
- (xxv) elaborar relatório anual destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xxvi) comunicar os Titulares de CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência da ocorrência, qualquer inadimplemento, pela Emissora de quaisquer obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas às garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o disposto na Resolução CVM 17;
- (xxvii) fornecer à Emissora relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o Regime Fiduciário;

- (xxviii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade das Debêntures que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante;
- (xxix) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre as Debêntures que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros;
- (xxx) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no Artigo 15 da Resolução CVM 17; e
- (xxxi) em atendimento ao Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, o Agente Fiduciário poderá, desde que de forma justificada, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

No caso de inadimplemento de quaisquer condições no âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, caso a Emissora não faça.

Hipóteses de Substituição e Destituição do Agente Fiduciário dos CRI

O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Investidores para que seja eleito seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário.

O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (iii) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei nº 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 11.1 do Termo de Securitização.

Instituição Custodiante, Escriturador e Banco Liquidante

O Custodiante será responsável pela guarda de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI e de seus eventuais aditamentos, a qual evidencia a existência dos Créditos Imobiliários, em observância ao artigo 29 da Resolução CVM 31. Deste modo, a verificação do lastro dos CRI será realizada pelo Custodiante, de forma individualizada e integral, no momento em que os de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI e de seus eventuais aditamentos lhe forem apresentadas.

O Escriturador e o Banco Liquidante foram contratados, para prestar, no âmbito da Emissão, os serviços de escrituração e liquidação dos CRI, respectivamente.

Agência de Classificação de Risco

A Fitch Rating Brasil Ltda., acima qualificada, na qualidade de Agente de Classificação de Risco, foi contratada para realizar a classificação inicial e atualização anual dos relatórios de classificação de risco dos CRI, observados os termos e condições previstos no Termo de Securitização, devendo a referida classificação ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o artigo 33, §10, da Resolução CVM 60, e observadas as demais disposições do Termo de Securitização.

Outros

No âmbito da Emissão e da Oferta, não foi contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos. A verificação do cumprimento da destinação dos recursos e da cobrança do pagamento das Debêntures serão realizados pelo Agente Fiduciário, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.

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

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento previstas na Seção “2.6, item j) pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos”.

As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, ou terceiros por ela contratados, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis e de acordo com o quanto aprovado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores convocada para esse fim.

No caso de inadimplemento da Emissora de quaisquer obrigações e condições previstas no 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 no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17.

Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos. 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.

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:

Nos termos do artigo 39, parágrafo 2º, da Resolução CVM 60, em caso de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado e convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

Em caso de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou da Fiadora, será verificado um Evento de Inadimplemento Automático e, observado o disposto na Escritura de Emissão das Debêntures, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial. Nesse caso, a Emissora deverá considerar ou declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do saldo devedor das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures.

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

Mediante exclusivamente o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário, quanto da Devedora) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme os termos e a periodicidade da destinação dos recursos prevista na Escritura de Emissão e também na Seção “3. Destinação dos Recursos” deste Prospecto.

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

A Instituição Custodiante fará a custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI e de seus eventuais aditamentos.

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão da liquidação das Debêntures objeto da Escritura de Emissão.

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

Não aplicável, tendo em vista que as Debêntures serão subscritas e integralizadas por seu Valor Nominal Unitário, observadas as deduções autorizadas nos documentos da Oferta.

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

Não aplicável à estrutura da Oferta, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representativos de Debêntures subscritas diretamente pela Emissora, por meio das CCI, não havendo, portanto, cessão dos Créditos Imobiliários.

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 à estrutura da Oferta.

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que o lastro, é composto exclusivamente pelas Debêntures de emissão da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão.

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

Devedora:

Devedora: BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.	
Data de Constituição	21/03/2007
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade anônima de capital aberto
País de Constituição	Brasil
Sede	Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º andar, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22430-060, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.
Prazo de Duração	Indeterminado

A Devedora tem como objeto social social: (i) a exploração de shopping centers, de prédios comerciais ou industriais próprios ou de terceiros; (ii) o planejamento econômico e financeiro, desenvolvimento, comercialização, gerenciamento e implantação de shopping centers, de edifícios comerciais e/ou industriais; (iii) a exploração de estacionamentos; (iv) a prestação de serviços de consultoria e assessoria, gestão empresarial, planejamento e atividades correlatas, com relação à shopping centers e/ou empreendimentos comerciais de natureza semelhante; (v) assistência técnica para implantação, organização e funcionamento de empresas industriais, comerciais e de outras naturezas; e; (vi) aquisição, venda e locação de imóveis para a exploração comercial, podendo fazê-lo diretamente ou através de sociedades de cujo capital participe e/ou venha a participar.

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 à Devedora.

Fiadora:

Fiadora: ALLOS S.A.	
Data de Constituição	08/07/2003
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade anônima de capital aberto
País de Constituição	Brasil
Sede	Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º andar, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22430-060, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.
Prazo de Duração	Indeterminado

A Fiadora tem como objeto social social: (a) a realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em Shopping Centers e em atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; (b) a exploração e a gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos em operações imobiliárias de imóveis próprios e/ou de terceiros; (c) a participação em outras sociedades empresárias e/ou em fundos de investimentos imobiliários, podendo as atividades aqui descritas serem exercidas diretamente ou através de controladas e coligadas.

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 à Devedora.

As principais disposições contratuais relativas aos Créditos Imobiliários são descritas na Seção “10. Informações sobre os Direitos Creditórios”, na página 86 deste Prospecto.

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, bem como as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Devedora, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, estão incorporadas por referência a este Prospecto.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Fiadora, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, bem como as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Fiadora, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, estão incorporadas por referência a este 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

Capitalização da Devedora

A capitalização total da Devedora, composta por empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), contas a pagar – *Leasing* (circulante e não circulante) e patrimônio líquido em 30 de setembro de 2024 está apresentada na tabela abaixo e indica (i) a posição histórica naquela data na coluna “Histórico”; (ii) a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem considerar a emissão dos CRI Adicionais e após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, na coluna “Ajustado pós Oferta (sem emissão dos CRI Adicionais)”; e (iii) a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), considerando a emissão da totalidade dos CRI Adicionais e após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas no item “14.2” deste Prospecto, na coluna “Ajustado pós Oferta (com emissão da totalidade dos CRI Adicionais)”. As informações abaixo referentes à coluna “Histórico”, foram extraídas das informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024.

	Em 30 de setembro de 2024		
	Histórico	Ajustado após Oferta (sem emissão dos CRI Adicionais) ⁽²⁾	Ajustado após Oferta (com emissão dos CRI Adicionais) ⁽³⁾
	(Em milhares de R\$)		
Empréstimos e financiamentos (circulante)	906.486	906.486	906.486
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	3.642.253	4.129.423	4.251.578
Contas a pagar de <i>Leasing</i> (circulante e não circulante)	14.008	14.008	14.008
Obrigação a pagar por aquisição de empresa (circulante e não circulante)	434.751	434.751	434.751
Total do Patrimônio Líquido	13.300.742	13.300.472	13.300.472
Capitalização Total ⁽¹⁾	18.297.970	18.785.140	18.907.295

- (1) A Capitalização Total consiste na soma de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), contas a pagar de *leasing* (circulante e não circulante) e patrimônio líquido da Devedora. Ressalta-se que outras sociedades poderão utilizar definições diversas de capitalização total.
- (2) Ajustado para refletir o recebimento dos recursos líquidos estimados da Oferta, sem considerar a emissão dos CRI Adicionais, ou seja, os recursos brutos de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas no item “14.2” deste Prospecto, perfazendo recursos líquidos, que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 487.170.332,99 (quatrocentos e oitenta e sete milhões, cento e setenta mil, trezentos e trinta e dois reais e noventa e nove centavos).
- (3) Ajustado para refletir o recebimento dos recursos líquidos estimados da Oferta, considerando a emissão da totalidade dos CRI Adicionais, ou seja, recursos brutos de R\$ 625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas no item “14.2” deste Prospecto, perfazendo recursos líquidos, que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 609.324.863,24 (seiscentos e nove milhões, trezentos e vinte e quatro mil, oitocentos e sessenta e três reais e vinte e quatro centavos).

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, e em conjunto com as respectivas notas explicativas, incorporadas por referência a este Prospecto.

A capitalização da Devedora não sofreu nenhum impacto relevante desde 30 de setembro de 2024.

Os recursos líquidos que a Devedora espera captar com a Oferta apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, impactos (i) nos índices de liquidez; (ii) nos índices de atividade; (iii) nos índices de endividamento; e (iv) nos índices de lucratividade da Devedora, conforme demonstrados nas tabelas abaixo.

Índices Financeiros

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna “Índice Histórico”, os índices referidos calculados com base nas informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024; (ii) na coluna “Índice Ajustado após Oferta (sem emissão dos CRI Adicionais)”, os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na Oferta, sem considerar a emissão dos CRI Adicionais; e (iii) na coluna “Índice Ajustado pós Oferta (com emissão da totalidade dos CRI Adicionais)”, os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na Oferta, considerando a emissão da totalidade dos CRI Adicionais:

Índice de Liquidez	Em 30 de setembro de 2024		
	Índice Histórico	Índice Ajustado após Oferta (sem a emissão dos CRI Adicionais)	Índice Ajustado após Oferta (com a emissão da totalidade dos CRI Adicionais)
Liquidez geral (em dias) ⁽¹⁾	2,455	2,382	2,364

- (1) O índice de liquidez geral corresponde ao quociente da divisão de ativo circulante somado ao ativo não circulante pelo passivo circulante somado ao passivo não circulante em 30 de setembro de 2024.

Índice de Atividade	Em 30 de setembro de 2024		
	Índice Histórico	Índice Ajustado após Oferta (sem a emissão dos CRI Adicionais)	Índice Ajustado após Oferta (com a emissão da totalidade dos CRI Adicionais)
Prazo Médio de Recebimento de Clientes (em dias) ⁽¹⁾	74	74	74
Giro do Ativo Médio Total ⁽²⁾	0,0514	0,0508	0,0507

- (1) O prazo médio de recebimento de clientes corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio do contas a receber (saldo do contas a receber em 30 de setembro de 2024 acrescido do saldo do contas a receber em 31 de dezembro de 2023 dividido por dois) pela (ii) receita bruta (receita líquida de aluguel, estacionamento, e serviços bruta dos impostos e contribuições e outras deduções) do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de 9 meses (270 dias).
- (2) O giro do ativo médio total corresponde ao quociente da divisão (i) da receita líquida de aluguel e serviços do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 pela (ii) soma do ativo total em 30 de setembro de 2024 e do ativo total em 31 de dezembro de 2023 dividido por dois.

Em 30 de setembro de 2024			
Índice de Endividamento	Índice Histórico	Índice Ajustado após Oferta (sem a emissão dos CRI Adicionais)	Índice Ajustado após Oferta (com a emissão da totalidade dos CRI Adicionais)
Índice de endividamento ⁽¹⁾	0,687124	0,723752	0,732936

- (1) O índice de endividamento corresponde ao quociente da divisão do passivo circulante somado ao passivo não circulante pelo total do patrimônio líquido em 30 de setembro de 2024.

Em 30 de setembro de 2024			
Índice de Lucratividade	Índice Histórico	Índice Ajustado após Oferta (sem a emissão dos CRI Adicionais)	Índice Ajustado após Oferta (com a emissão da totalidade dos CRI Adicionais)
Margem líquida ⁽¹⁾	46%	46%	46%

- (1) A margem líquida é calculada pela divisão do lucro líquido do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 pela receita líquida de aluguel e serviços do mesmo período.

Capitalização da Fiadora

A capitalização total da Fiadora, composta por empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), contas a pagar – *Leasing* (circulante e não circulante) e patrimônio líquido em 30 de setembro de 2024 está apresentada na tabela abaixo e indica (i) a posição histórica naquela data na coluna “Histórico”; (ii) a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que serão captados no âmbito da Emissão, no montante de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem considerar a emissão dos CRI Adicionais e após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, na coluna “Ajustado pós Oferta (sem emissão dos CRI Adicionais)”; e (iii) a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que serão captados no âmbito da Emissão, no montante de R\$ 625.000.000,00 (seiscentos e vinte cinco milhões de reais), considerando a emissão da totalidade dos CRI Adicionais e após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas no item “14.2” deste Prospecto, na coluna “Ajustado pós Oferta (com emissão da totalidade dos CRI Adicionais)”. As informações abaixo referentes à coluna “Histórico”, foram extraídas das informações contábeis intermediárias consolidadas da Fiadora, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024.

Em 30 de setembro de 2024			
	Histórico	Ajustado após Oferta (sem emissão dos CRI Adicionais) ⁽²⁾	Ajustado após Oferta (com emissão dos CRI Adicionais) ⁽³⁾
	(Em milhares de R\$)		
Empréstimos e financiamentos (circulante)	2.143.010	2.143.010	2.143.010
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	6.568.538	7.055.708	7.177.863
Contas a pagar de <i>Leasing</i> (circulante e não circulante)	184.284	184.284	184.284
Obrigação a pagar por aquisição de empresa (circulante e não circulante)	458.553	458.553	458.553
Total do Patrimônio Líquido	14.710.918	14.710.918	14.710.918
Capitalização Total ⁽¹⁾	24.065.303	24.552.473	24.674.628

- (1) A Capitalização Total consiste na soma de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), contas a pagar de *leasing* (circulante e não circulante) e patrimônio líquido da Fiadora. Ressalta-se que outras sociedades poderão utilizar definições diversas de capitalização total.

- (2) Ajustado para refletir o recebimento dos recursos líquidos estimados da Oferta, sem considerar a emissão dos CRI Adicionais, ou seja, os recursos brutos de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas no item “14.2” deste Prospecto, perfazendo recursos líquidos, que serão captados no âmbito da Emissão, no montante de R\$ 487.170.332,99 (quatrocentos e oitenta e sete milhões, cento e setenta mil, trezentos e trinta e dois reais e noventa e nove centavos).

- (3) Ajustado para refletir o recebimento dos recursos líquidos estimados da Oferta, considerando a emissão da totalidade dos CRI Adicionais, ou seja, recursos brutos de R\$ 625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas no item “14.2” deste Prospecto, perfazendo recursos líquidos, que serão captados no âmbito da Emissão, no montante de R\$ 609.324.863,24 (seiscentos e nove milhões, trezentos e vinte e quatro mil, oitocentos e sessenta e três reais e vinte e quatro centavos).

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as informações contábeis intermediárias consolidadas da Fiadora, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, e em conjunto com as respectivas notas explicativas, incorporadas por referência a este Prospecto.

A capitalização da Fiadora não sofreu nenhum impacto relevante desde 30 de setembro de 2024.

Os recursos líquidos que serão captados no âmbito da Emissão apresentarão, na data do recebimento de tais recursos líquidos, impactos (i) nos índices de liquidez; (ii) nos índices de atividade; (iii) nos índices de endividamento; e (iv) nos índices de lucratividade da Fiadora, conforme demonstrados nas tabelas abaixo.

Índices Financeiros

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna “Índice Histórico”, os índices referidos calculados com base nas informações contábeis intermediárias consolidadas da Fiadora, relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024; (ii) na coluna “Índice Ajustado após Oferta (sem emissão dos CRI Adicionais)”, os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que serão captados no âmbito da Emissão, sem considerar a emissão dos CRI Adicionais; e (iii) na coluna “Índice Ajustado após Oferta (com a emissão da totalidade dos CRI Adicionais)”, os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que serão captados no âmbito da Emissão, considerando a emissão da totalidade dos CRI Adicionais:

Índice de Liquidez	Em 30 de setembro de 2024		
	Índice Histórico	Índice Ajustado após Oferta (sem a emissão dos CRI Adicionais)	Índice Ajustado após Oferta (com a emissão da totalidade dos CRI Adicionais)
Liquidez geral (em dias) ⁽¹⁾	1,987	1,955	1,948

- (1) O índice de liquidez geral corresponde ao quociente da divisão de ativo circulante somado ao ativo não circulante pelo passivo circulante somado ao passivo não circulante em 30 de setembro de 2024.

Índice de Atividade	Em 30 de setembro de 2024		
	Índice Histórico	Índice Ajustado após Oferta (sem a emissão dos CRI Adicionais)	Índice Ajustado após Oferta (com a emissão da totalidade dos CRI Adicionais)
Prazo Médio de Recebimento de Clientes (em dias) ⁽¹⁾	75	75	75
Giro do Ativo Médio Total ⁽²⁾	0,068	0,0673	0,0671

- (1) O prazo médio de recebimento de clientes corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio do contas a receber (saldo do contas a receber em 30 de setembro de 2024 acrescido do saldo do contas a receber em 31 de dezembro de 2023 dividido por dois) pela (ii) receita bruta (receita líquida de aluguel, estacionamento, e serviços bruta dos impostos e contribuições e outras deduções) do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de 9 meses (270 dias).

- (2) O giro do ativo médio total corresponde ao quociente da divisão (i) da receita líquida de aluguel e serviços do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 pela (ii) soma do ativo total em 30 de setembro de 2024 e do ativo total em 31 de dezembro de 2023 dividido por dois.

Índice de Endividamento	Em 30 de setembro de 2024		
	Índice Histórico	Índice Ajustado após Oferta (sem a emissão dos CRI Adicionais)	Índice Ajustado após Oferta (com a emissão da totalidade dos CRI Adicionais)
Índice de endividamento ⁽¹⁾	1,014	1,047	1,055

- (1) O índice de endividamento corresponde ao quociente da divisão do passivo circulante somado ao passivo não circulante pelo total do patrimônio líquido em 30 de setembro de 2024.

Índice de Lucratividade	Em 30 de setembro de 2024		
	Índice Histórico	Índice Ajustado após Oferta (sem a emissão dos CRI Adicionais)	Índice Ajustado após Oferta (com a emissão da totalidade dos CRI Adicionais)
Margem Líquida ⁽¹⁾	31%	31%	31%

⁽¹⁾ A margem líquida é calculada pela divisão do lucro líquido do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 pela receita líquida de aluguel e serviços do mesmo período.

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

Nos termos do Anexo E da Resolução CVM 160, uma vez a Devedora e a Fiadora são companhias abertas, a apresentação de tais informações é facultativa e, portanto, não serão apresentadas neste Prospecto. Não obstante, tais informações podem ser consultadas por meio dos Formulários de Referência da Devedora e da Fiadora, em suas versões mais recentes, elaborados nos termos da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 80**”), incorporados por referência a este Prospecto.

Não foi e nem será emitida qualquer opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, ou relativamente às obrigações e/ou às contingências da Devedora e da Fiadora descritas no Formulário de Referência da Devedora e da Fiadora, conforme o caso. Para maiores informações, vide o fator de risco “Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e dos Formulários de Referência da Devedora e da Fiadora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e dos Formulários de Referência da Devedora e da Fiadora” constante na página 69 deste Prospecto.

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Emissora

Na data deste Prospecto Preliminar, além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com a Emissora outros relacionamentos comerciais, sendo que a Emissora participa como emissora em outras séries de CRI os quais o Coordenador Líder atua ou atuou.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Emissora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Coordenador Líder, a Devedora e a Fiadora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico, na data deste Prospecto, mantém os relacionamentos comerciais descritos abaixo com a Devedora e/ou Fiadora, conforme o caso:

- Certificado de Recebíveis Imobiliários devidos pela Altar Empreendimentos e Participações (CNPJ 17.848.419/0001-09) detidos em carteira comercial, com saldo de R\$ 58,4 milhões, emitidos em junho de 2012, com vencimento em julho de 2027. Tal operação conta com taxa de TR + 11,25% a.a. e fiança da Aliansce Shopping Centers SA, além de alienação fiduciária e cessão fiduciária em garantia.
- Certificado de Recebíveis Imobiliários em nome da Emissora detidos em carteira comercial, com saldo de R\$ 578,4 milhões, data de emissão em dezembro de 2013 e vencimento em março de 2025. Tal operação conta com Taxa do CRI é TR + 9% a.a. e conta com alienação fiduciária, fiança da Aliansce Shopping Centers SA e cessão fiduciária em garantia.
- CCBs Imobiliárias nos montantes de R\$ 321 milhões em nome da Br Malls Participações AS (CNPJ 06.977.745/0001-91), com data de abertura em 06/2020 e vencimento em 10/2026. Tal operação conta com taxa de CDI + 1,30% a.a. e garantia de Alienação Fiduciária de imóvel e fiança da Aliansce Shopping Centers SA.
- CCB Imobiliária no montante de R\$ 67,5 milhões em nome da Fiadora (CNPJ 05.878.397/0001-32), com data de abertura em 2015 e vencimento em 2030. Tal operação conta com taxa da operação em TR + 9,70% a.a. e garantias de Aval, Cessão fiduciária e Alienação Fiduciária de imóvel em garantia.
- Fianças fiscais em nome do Condomínio Shopping Parque D. Pedro (CNPJ 04.895.234/001-79) e da Allos S.A. (CNPJ 05.878.397/0001-32), com saldo total de R\$ 10,1 milhões e datas de abertura em 01/2021, 05/2022, 06/2022, respectivamente, e vencimento em 12/2029. Tais fianças não possuem garantia a elas são aplicadas comissões de 0,70% aa a 0,84% aa.;
- O Itaú BBA presta serviços de Sispag, cobrança e folha de pagamento para o grupo da Devedora com (i) volume médio de transações que variam de R\$900MM a R\$2.000MM ao ano, e (ii) tarifas que variam entre R\$1,20 a R\$2,00 por transação;

Não obstante, o Itaú BBA poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora e/ou a Fiadora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo a Devedora e/ou a Fiadora vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora e/ou da Fiadora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação da Fiadora. Além disso, a Devedora poderá, no futuro, vir a contratar o Coordenador Líder e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico para celebrar acordos, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, 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 relacionadas com a Devedora. O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar outros valores mobiliários (além das ações e dos valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações) de emissão da Devedora.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme comissão a ser paga aos Coordenadores, conforme previstas no item 14.2 da Seção “14. Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 118 deste Prospecto Preliminar, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Devedora ao Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Na data deste Prospecto Preliminar, exceto pelo disposto acima, a Devedora e a Fiadora não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico. A Devedora e a Fiadora, na data deste Prospecto Preliminar, declaram que, no seu entendimento, não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Coordenador Líder na Oferta. As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

Ainda, a Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário e outros tipos de prestador de serviços em outras emissões de valores mobiliários os quais o Coordenador Líder atua ou atuou.

O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com a Instituição Custodiante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Instituição Custodiante participa como custodiante em outras emissões de valores mobiliários os quais o Coordenador Líder atua ou atuou.

O Coordenador Líder e a Instituição Custodiante não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

Entre o Coordenador Líder, o Escriturador e o Banco Liquidante

Na data deste Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder, o Escriturador e o Banco Liquidante, nesta data, integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Coordenador Líder mantém, na data deste Prospecto Preliminar, relacionamento comercial com o Escriturador e Banco Liquidante no curso normal dos negócios, observadas as políticas de segregação de atividades. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Escriturador e Banco Liquidante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Agência de Classificação de Risco

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com a Agência de Classificação de Risco outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Agência de Classificação de Risco participa como agência de classificação de risco em outras emissões de valores mobiliários os quais o Banco Liquidante atua ou atuou.

O Coordenador Líder e a Agência de Classificação de Risco não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Agência de Classificação de Risco e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

XP

Relacionamento entre a XP e a Emissora

Na data deste Prospecto Preliminar, a XP Investimentos e a Emissora possuem relacionamento decorrente **(i)** da presente Oferta, **(ii)** da estruturação, distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte da XP Investimentos, e **(iii)** da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora.

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

Nos últimos 12 (doze) meses, a XP participou da(s) operação(ões) de financiamento descrita(s) abaixo da Emissora e/ou das sociedades de seus grupos econômicos, que influenciaram na contratação da XP para atuação na presente Oferta:

(i) oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis do agronegócio, em até 4 (quatro) séries, da 162ª (centésima sexagésima segunda) emissão, da Emissora;

(ii) oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários, em até 4 (quatro) séries, da 370ª (tricentésima septuagésima) emissão da Emissora;

(iii) oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, em classe única e até 3 (três) séries, da 347ª (trecentésima quadragésima sétima) emissão da Emissora;

(iv) oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários, em até 2 (duas) séries, da 275ª (ducentésima septuagésima quinta) emissão da Emissora;

(v) oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, em até 3 (três) séries, da 262ª (ducentésima sexagésima segunda) emissão da Emissora;

(vi) oferta pública de distribuição primária de certificados de recebíveis imobiliários, em até 3 (três) séries, da 272ª (ducentésima septuagésima segunda) emissão da Emissora;

(vii) oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, em 4 (quatro) séries, da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão da Emissora;

(viii) oferta pública de distribuição secundária de certificados de recebíveis imobiliários, em 3 (três) séries, da 272ª (ducentésima septuagésima segunda) emissão da Emissora;

(ix) oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis do agronegócio, em 2 (duas) séries, da 145ª (centésima quadragésima quinta) emissão da Emissora;

(x) oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, em 3 (três) séries, da 341ª (trecentésima quadragésima terceira) emissão da Emissora;

(xi) oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis do agronegócio, em 2 (duas) séries, da 157ª (centésima quinquagésima sétima) emissão da Emissora;

(xii) oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis do agronegócio, em até 2 (duas) séries, da 160ª (centésima sexagésima) emissão da Emissora; e

(xiii) oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários, em até 3 (três) séries, da 366ª (tricentésima sexagésima sexta) emissão da Emissora.

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

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

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, a XP e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem vínculos societários existentes com a Emissora.

Relacionamento entre a XP e a Devedora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a XP Investimentos, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Devedora e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a XP e a Devedora e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos.

Nos últimos 12 (doze) meses, a XP participou da(s) operação(ões) de financiamento descrita(s) abaixo da Devedora e/ou das sociedades de seus respectivos grupos econômicos, que influenciaram na contratação da XP para atuação na presente Oferta:

(i) oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em até 2 (duas) séries, da 11ª (décima primeira) emissão da Devedora.

Nos últimos 12 (doze) meses, a XP Investimentos atuou como coordenador líder, coordenador ou participante especial em outras ofertas públicas da Devedora, tendo recebido um montante agregado de aproximadamente R\$3,5 milhões de reais a título de remuneração pelos serviços prestados.

Além disso, a Devedora poderá, no futuro, vir a contratar a XP e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico para celebrar acordos, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, 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 relacionadas com a Devedora. A XP e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar outros valores mobiliários (além das ações e dos valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações) de emissão da Devedora.

A Devedora declara que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária na Oferta. Ainda, a Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e a XP e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, a XP e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem vínculos societários existentes com a Devedora.

Relacionamento entre a XP e a Allos

Na data deste Prospecto Preliminar, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora e/ou sociedades de seu grupo econômico mantêm relacionamento comercial com o grupo econômico da XP Investimentos, que consiste principalmente nas seguintes transações:

(a) atuou como coordenador da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em 3 (três) séries, da Opea Securitizadora S.A. lastreados em créditos imobiliários devidos pela Allos S.A., com data de emissão em 15 de abril de 2024 e vencimento em 16 de abril de 2029 para a 1ª série, 16 de abril de 2029, para a 2ª série, e 15 de abril de 2031. A remuneração da 1ª série foi de Taxa DI + 0,55%, a 2ª série foi de 105,00% (cento e cinco inteiros por cento) da variação acumulada da Taxa DI, e a 3ª Série foi de 11,6686% (onze inteiros, seis mil, seiscentos e oitenta e seis décimos de milésimos por cento). Pelos serviços prestados, a XP recebeu uma remuneração variável, conforme descrito nos documentos da referida oferta;

(b) atuou como coordenador da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em 2 (duas) séries, da Opea Securitizadora S.A. lastreados em créditos imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A., com data de emissão em 13 de fevereiro de 2023 e vencimento em 17 de março de 2028 para a 1ª série, e 18 de março de 2030 para a 2ª série. A remuneração da 1ª série foi de Taxa DI + 1,0000% e a 2ª série foi de Taxa DI + 1,2000%. Pelos serviços prestados, a XP recebeu uma remuneração variável, conforme descrito nos documentos da referida oferta; e

(c) a Devedora e/ou sociedades do seu grupo econômico efetuam esporadicamente operações de derivativos com a XP ou sociedades do seu grupo econômico. Devido à natureza desses contratos de derivativos, não há predeterminação de remuneração a favor da XP ou sociedades do seu grupo econômico, sendo que a XP poderá averiguar ao término destes contratos ganho ou perda decorrentes de tais operações.

A Devedora e sociedades do grupo econômico da Devedora poderão, no futuro, vir a contratar a XP Investimentos e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico para celebrar acordos, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, 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 relacionadas com a Devedora ou sociedades do grupo econômico da Devedora.

A XP Investimentos e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar outros valores mobiliários (além das ações e dos valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações) de emissão da Devedora. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, a XP Investimentos e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico poderão: (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Devedora (inclusive ações), com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Devedora com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas ações de emissão da Devedora; (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação da XP no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

Ademais, sociedades integrantes do grupo econômico da XP e fundos de investimento administrados e/ou geridos por sociedades integrantes de seu grupo eventualmente realizaram negociações de valores mobiliários de emissão da Devedora diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, sendo que, (i) em nenhum caso tais negociações envolveram ações representativas de participações que atingiram, nos últimos 12 (doze) meses, 5% do capital social da Devedora, e (ii) em todos os casos, consistiram em operações em bolsa de valores a preços e condições de mercado.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto no Contrato de Distribuição não há qualquer remuneração a ser paga pela Devedora à XP ou sociedade de seu conglomerado no contexto da Oferta.

A Allos declara que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária na Oferta. Ainda, a Allos declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Allos e a XP e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, a XP e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem vínculos societários existentes com a Fiadora.

Relacionamento entre a XP e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a XP mantém com o Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário e outros tipos de prestador de serviços em outras emissões de valores mobiliários os quais a XP atua ou atuou.

A XP e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a XP e o Agente Fiduciário e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre a XP e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a XP mantém com a Instituição Custodiante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Instituição Custodiante participa como custodiante em outras emissões de valores mobiliários os quais a XP atua ou atuou.

A XP e a Instituição Custodiante não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a XP e a Instituição Custodiante e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre a XP e o Escriturador

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a XP mantém com o Escriturador outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Escriturador participa como escriturador em outras emissões de valores mobiliários os quais o Escriturador atua ou atuou.

A XP e o Escriturador não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a XP e o Escriturador e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre a XP e o Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a XP mantém com o Banco Liquidante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Banco Liquidante participa como banco liquidante em outras emissões de valores mobiliários os quais o Banco Liquidante atua ou atuou.

Adicionalmente, a XP, sociedades do seu conglomerado econômico, bem como fundos de investimento geridos e administrados por sociedades do conglomerado econômico da XP, detinham, em dezembro de 2024, em sua carteira proprietária, o montante de aproximadamente R\$312 milhões em diversos ativos financeiros emitidos pelo Banco Liquidante.

A XP e o Banco Liquidante não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a XP e o Banco Liquidante e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre a XP e a Agência de Classificação de Risco

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a XP mantém com a Agência de Classificação de Risco outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Agência de Classificação de Risco participa como agência de classificação de risco em outras emissões de valores mobiliários os quais o Banco Liquidante atua ou atuou.

A XP e a Agência de Classificação de Risco não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a XP e a Agência de Classificação de Risco e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta.

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

A Oferta é irrevogável e irretratável, sendo certo que, na hipótese de não verificação de qualquer das Condições Precedentes indicadas abaixo que correspondam a um interesse legítimo da Emissora e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta da Emissora, e/ou de pessoas a eles vinculadas, poderá ser observado o quanto previsto no artigo 58 e no §4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

Na hipótese de não verificação de qualquer das Condições Precedentes que não estejam cobertas pelo parágrafo acima, poderá ser observado o quanto previsto no §5º do art. 70 da Resolução CVM 160.

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição estará condicionado ao atendimento cumulativo das seguintes condições precedentes (condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até data da liquidação da Oferta (exclusive) (sendo certo que aquelas verificadas até a data da obtenção do registro, deverão ser mantidas até a data da liquidação), sem as quais o Contrato de Distribuição não gerará quaisquer obrigações para os Coordenadores e a Garantia Firme deixará de existir ("**Condições Precedentes**"), sendo certo que, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160, a Oferta é irrevogável, observado o disposto no Contrato de Distribuição, e uma vez cumpridas as Condições Precedentes:

- (i) obtenção do registro da Oferta junto à CVM para distribuição pública dos CRI, bem como o registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;
- (ii) manutenção do registro de companhia aberta pela Devedora e pela Fiadora na CVM;
- (iii) encaminhamento de declaração de veracidade assinada pela Emissora, pela Devedora e pela Fiadora, atestando que, na data de publicação do Aviso ao Mercado, do Anúncio de Início (conforme abaixo definido) e da liquidação financeira da Oferta, todas informações prestadas aos Investidores da Oferta, bem como as declarações feitas pela Emissora, pela Devedora e pela Fiadora e constantes nos Documentos da Operação são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para tomada de decisão dos potenciais investidores;
- (iv) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, pela Fiadora e entidades controladas pela Devedora e pela Fiadora, conforme a definição dada a partir dos artigos 116 e 243, § 2º da Lei das Sociedades por Ações ("**Controladas**"), perante os Coordenadores ou perante as empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidamente adimplidas;
- (v) obtenção e/ou cumprimento, por parte da Devedora, da Fiadora e da Emissora, de todas e quaisquer aprovações societárias, regulamentares (incluindo, mas não se limitando, a CVM, se aplicável) e/ou de terceiros, inclusive credores, necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência da Emissão e outorga e constituição da Fiança;
- (vi) obtenção do registro das Autorizações Societárias que deliberaram sobre a Emissão de Debêntures, pela Devedora, e a outorga da Fiança, pela Fiadora, bem como o registro da Escritura de Emissão de Debêntures perante a JUCERJA e o RTD;
- (vii) ausência de impropriedades nos documentos apresentados pela Devedora, pela Fiadora ou por suas Controladas, conforme aplicável, para consecução da Oferta que possam prejudicar a regularidade da Emissão e/ou o estabelecido nos documentos da Emissão;
- (viii) realização de bring down due diligence com relação à Emissora, à Devedora e à Fiadora em data anterior (a) ao início do roadshow, (b) à conclusão do Procedimento de Bookbuilding e (c) à liquidação da Oferta;
- (ix) comprovante de publicação das Autorizações Societárias no jornal "Valor Econômico";
- (x) recolhimento, pela Devedora, de quaisquer taxas ou tributos incidentes em razão da Emissão, inclusive para fins de registro da Oferta na B3 e do pagamento da Taxa de Fiscalização da CVM;

- (xi) declaração que os registros, bem como os itens de atualização obrigatória dos formulários de referência da Emissora, da Devedora e da Fiadora perante a CVM estão atualizados;
- (xii) ausência de descumprimento das obrigações da Emissora, da Devedora e da Fiadora constantes das normas da CVM e da ANBIMA aplicáveis à Emissora, à Devedora, à Fiadora e à Oferta, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM 160;
- (xiii) fornecimento em tempo hábil, pela Devedora e pela Fiadora aos Coordenadores e aos assessores legais da Oferta (**“Assessores Legais”**), de todas as informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender aos requisitos da Emissão;
- (xiv) obtenção de classificação de risco definitiva mínima de “AAA(bra)” para a Emissão, a ser atribuída por pelo menos uma das agências de classificação dentre a Fitch, Moody’s e Standard & Poors;
- (xv) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à Emissão em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores e aos Assessores Legais, incluindo, mas não se limitando, ao Prospecto Preliminar elaborado nos termos do artigo 20 da Resolução CVM 160, ao Prospecto Definitivo, conforme modelo constante do Anexo E da Resolução CVM 160, à Lâmina, conforme modelo constante do Anexo J da Resolução CVM 160, o documento de aceitação da Oferta, ao Termo de Securitização, à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Distribuição, o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o material publicitário da Oferta e os documentos de suporte e apresentações aos potenciais investidores, caso aplicáveis, o requerimento de registro da Oferta, a declaração da Emissora nos termos do artigo 27, item “c” da Resolução CVM 160, os quais conterão, conforme aplicável, todas as condições da Emissão aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas entre as Partes;
- (xvi) realização e conclusão satisfatória, por parte dos Coordenadores e dos Assessores Legais, do levantamento de informações e do processo de Due Diligence, bem como dos procedimentos de Back-up, cujo escopo foi determinado pelos Coordenadores e o assessor legal dos Coordenadores, observadas as disposições da Resolução CVM 160, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em ofertas públicas, o qual considerará, inclusive, as informações prestadas pela Emissora, pela Devedora e pela Fiadora, as quais deverão ser suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, observadas as disposições da Resolução CVM 160;
- (xvii) recebimento, pelos Coordenadores, de um checklist de cumprimento das disposições vigentes dos Normativos ANBIMA, a ser elaborado pelos Assessores Legais dos Coordenadores, antes da data de publicação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar, conforme modelo de checklist enviado pelos Coordenadores;
- (xviii) entrega, aos Coordenadores, em até 1 (um) Dia útil antes da data de liquidação dos CRI, da versão final de opinião legal emitida pelos Assessores Legais, em termos satisfatórios aos Coordenadores, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, que deverá confirmar, entre outros: (a) a conformidade da representação dos participantes da Oferta nos Documentos da Operação; (b) a existência, validade, legitimidade e exequibilidade da Emissão, da Oferta e dos Documentos da Operação; (c) a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos da Emissão, sobretudo o devido atendimento ao disposto na Resolução CVM 160, nos Normativos ANBIMA e nas demais normas aplicáveis; (d) a consistência entre as informações fornecidas nos documentos da Emissão e as analisadas durante o procedimento de Due Diligence; e (e) ausência de indícios de insuficiência, inveracidade, imprecisão, inconsistência e desatualização dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta;
- (xix) recebimento, pela Emissora, de parecer legal elaborado pelo assessor legal da Devedora em termos usuais para operações desta natureza, em padrão de mercado;
- (xx) se solicitado pelos Coordenadores, recebimento de declaração firmada pelo Diretor Financeiro da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso (CFO Certificate), atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, contábeis e financeiras da Devedora e da Fiadora, conforme o caso, constantes dos Prospectos e/ou dos demais documentos da Oferta, que não foram passíveis de verificação no procedimento de back-up ou verificadas de outra forma por terceiros independentes ou fontes públicas (desde que previamente alinhado com os Coordenadores), observado que tais informações, conforme o caso, deverão ser compatíveis, estar contidas, ser calculadas com base em e contar com suporte em informação presente nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora e da Fiadora, conforme o caso, e/ou nas informações contábeis intermediárias revisadas da Devedora e/ou Fiadora, conforme o caso;

- (xxi) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas aos Coordenadores nas demonstrações financeiras e/ou no processo de Due Diligence da Devedora, da Fiadora e da Emissora, que possam afetar substancial e/ou adversamente a situação econômica, financeira, jurídica, reputacional da Devedora, da Fiadora, da Emissora e/ou a Oferta;
- (xxii) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Emissora, à Devedora, à Fiadora, ou a quaisquer de suas controladas, direta ou indireta, condição fundamental de funcionamento e realização de suas atividades;
- (xxiii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômica, financeira, jurídica, reputacional ou operacional da Emissora, da Devedora e/ou da Fiadora, exceto se justificado pela Emissora, pela Devedora e/ou pela Fiadora e previamente aprovados pelos Coordenadores;
- (xxiv) não ocorrência de (a) um evento de Resilição Involuntária (conforme abaixo definida) e/ou Resilição Voluntária (conforme abaixo definida) descritas no Contrato de Distribuição, (b) ausência de descumprimento das obrigações da Emissora, da Devedora e/ou da Fiadora no âmbito do Contrato de Distribuição; (c) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas nos documentos da Emissão;
- (xxv) não ocorrência de alienação, cisão, fusão ou incorporação (incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reorganização societária, nos termos do disposto no caput do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, envolvendo a Devedora e/ou a Fiadora que resulte, imediatamente após a sua realização, caso a Fiadora venha a ter controle definido, em alteração ou transferência de controle da Fiadora ou sua sucessora, conforme aplicável;
- (xxvi) inexistência de descumprimento pela Emissora, pela Devedora e/ou pela Fiadora da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definida), a não ser que (a) haja o respectivo questionamento nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa; ou (b) seu descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido) ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Devedora e/ou da Fiadora;
- (xxvii) inexistência de descumprimento pela Emissora, pela Devedora e/ou pela Fiadora da legislação que versa sobre o não incentivo a prostituição, não utilização ou incentivo a mão-de-obra infantil e/ou a trabalho em condição análoga à de escravo ou, ainda, relacionados a raça e gênero e direitos dos silvícolas;
- (xxviii) inexistência de violação, pela Emissora, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, crimes contra a ordem econômica ou tributária de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, as Leis nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 14.133, de 1º de abril de 2021, nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), e desde que aplicável à Emissora, à Devedora e/ou à Fiadora, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act;
- (xxix) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, pedido de autofalência da Emissora, da Devedora, da Fiadora e/ou de suas Controladas Relevantes (conforme definidas abaixo); (b) pedido de falência da Emissora, da Devedora, da Fiadora e/ou de suas Controladas Relevantes, formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; (c) propositura, pela Emissora, pela Devedora, pela Fiadora e/ou pelas Controladas Relevantes, de medida judicial contra o direito de credores declararem antecipadamente vencidas dívidas no mercado financeiro e/ou de capitais ou de excluir garantias (cautelares ou não) no âmbito de tais dívidas, ou (d) propositura, pela Emissora, pela Devedora, pela Fiadora e/ou pelas Controladas Relevantes, de plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão/homologação pelo juiz competente, ou ainda requerimento de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, ou quaisquer medidas judiciais antecipatórias à recuperação judicial (ou de processo similar em outra jurisdição) ou utilização de procedimento similar aos indicados acima em outra jurisdição;
- (xxx) no que for aplicável, (a) a Devedora, a Fiadora, qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, incluindo suas subsidiárias, e a Emissora ou qualquer um de seus respectivos administradores ou executivos (a.1) não ser uma Contraparte Restrita ou (a.2) incorporada em um Território

Sancionado ou (b) uma subsidiária das partes indicadas no item (a) retro não ser uma Contraparte Restrita; observado que durante a vigência do Contrato de Distribuição, a Devedora, a Fiadora e suas controladas manterão procedimentos razoáveis com a finalidade de cumprir com todos os regulamentos referentes às Sanções aplicáveis nas jurisdições onde operam, que proíbam, incluindo, mas não se limitando, seu envolvimento em quaisquer operações com valores mobiliários de sua titularidade, ou quaisquer relações comerciais com ou prestação serviços a (i) Territórios Sancionados; (ii) Contraparte Restrita; ou (iii) cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo. Para fins do Contrato de Distribuição, (i) “Contraparte Restrita” significa qualquer pessoa, organização ou embarcação (1) designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA (“OFAC”), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da UE ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil), ou (2) que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado, ou (3) de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores; (ii) “Território Sancionado” significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios na data do Contrato de Distribuição incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado nas aplicáveis Leis e regulamentos de sanções), Rússia, territórios de Donetsk, Luhansk, Zaporizhzhia e Kherson, Irã, Coreia do Norte, Síria, Cuba e Venezuela; (iii) “Sanções” significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada por qualquer Autoridade Sancionadora (conforme definido abaixo): (a) Conselho de Segurança das Nações Unidas, União Europeia, OFAC, os Departamentos do Tesouro e do Comércio dos Estados Unidos, o governo do Reino Unido, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, conforme aplicável, e/ou (b) todo e qualquer país cuja a Devedora, a Fiadora, qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, a Emissora e qualquer dos Coordenadores e suas afiliadas têm ligação, conforme aplicável; e/ou (c) os governos, instituições ou agências de qualquer país ou entidade listados nos itens (a) e (b). A Devedora declara, por si e por suas Afiliadas, que os recursos provenientes da Operação não serão utilizados em qualquer operação com valores mobiliários, ou qualquer relação comercial, financiamento ou investimento em atividades, ou ainda prestação de serviços a (i) Territórios Sancionados; (ii) Contraparte Restrita; e/ou (iii) cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo; e

- (xxxi) aprovação da Emissão pelos comitês e áreas internas dos Coordenadores, responsáveis pela análise e aprovação da Emissão, tais como, mas não limitadas a crédito, compliance, jurídico, socioambiental, contabilidade, risco, além de regras internas da organização.

A Oferta é irrevogável, irretratável, sendo certo que, na hipótese de não verificação de qualquer das Condições Precedentes indicadas acima que correspondam a um interesse legítimo da Emissora e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta da Emissora e/ou de pessoas a ela vinculada, o Contrato de Distribuição poderá ser rescindido pelos Coordenadores, com o consequente cancelamento da Oferta, nos termos do artigo 58 e do §4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

Na hipótese de não verificação de qualquer das Condições Precedentes que não estejam cobertas acima, poderá ser observado o quanto previsto no §5º do art. 70 da Resolução CVM 160.

A renúncia pelos Coordenadores, ou a concessão de prazo adicional que os Coordenadores entenderem adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima só será admitida por escrito, subscrita por representantes legais dos Coordenadores, e não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia dos Coordenadores quanto ao cumprimento, pela Devedora e pela Fiadora, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Coordenadores, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, no endereço dos Coordenadores, conforme indicados na seção 16 deste Prospecto.

14.2. Demonstrativo dos custos da distribuição

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

Comissões e Despesas ⁽¹⁾	Montante	Custo Unitário por CRI	% do Valor Total da Emissão
(com gross up)	(em R\$)	(em R\$)	
Custo Total	12.829.667,01	25,66	2,57%
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	11.658.580,74	23,32	2,33%
Comissão de Estruturação ^(1a) (flat)	1.250.000,00	2,50	0,25%
Prêmio de Garantia Firme ^(1b) (flat)	250.000,00	0,50	0,05%
Comissão de Distribuição ^(1c) (flat)	9.000.000,00	18,00	1,80%
Comissão de sucesso pela Colocação (flat)	Não há	0,00	0,00%
Impostos (Gross up) ^(1d) (flat)	1.158.580,74	2,32	0,23%
Registros CRI	341.343,90	0,68	0,07%
CVM (flat)	187.500,00	0,38	0,04%
ANBIMA (flat)	18.275,00	0,04	0,00%
ANBIMA Base de Dados CRI (flat)	2.979,00	0,01	0,00%
B3 - Registro, Distribuição, Análise do CRI e Liquidação (flat)	126.339,90	0,25	0,03%
B3 - Taxa de Registro do Lastro (flat)	6.250,00	0,01	0,00%
Prestadores de Serviço do CRI	829.742,37	1,66	0,17%
Taxa de Emissão - Securitizadora (flat)	28.137,31	0,06	0,01%
Taxa de Administração - Securitizadora (flat)	3.939,22	0,01	0,00%
Taxa de Administração (mensal)	3.939,22	0,01	0,00%
Agente Fiduciário (Implantação) (flat)	14.797,95	0,03	0,00%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	14.797,95	0,03	0,00%
Agente Fiduciário (Manutenção) (semestral)	1.365,96	0,00	0,00%
Custodiante (flat)	9.561,37	0,02	0,00%
Custodiante (Anual)	8.854,45	0,02	0,00%
Escriturador e Liquidante (flat)	1.800,79	0,00	0,00%
Escriturador e Liquidante (mensal)	1.800,79	0,00	0,00%
Registro do Lastro (flat)	5.975,86	0,01	0,00%
Assessores Legais Externos (flat)	459.291,71	0,92	0,09%
Audidores Independentes do Patrimônio Separado (Anual)	3.200,00	0,01	0,00%
Agência de Rating (flat)	151.603,50	0,30	0,03%
Agência de Rating (Anual)	104.956,27	0,21	0,02%
Diagramação dos Documentos da Oferta (flat)	10.200,00	0,02	0,00%
B3: custódia do lastro (mensal)	4.500,00	0,01	0,00%
Contador do Patrimônio Separado (trimestral)	720,00	0,00	0,00%
Pesquisa Reputacional (flat)	300,00	0,00	0,00%
Valor Líquido	487.170.332,99		

⁽¹⁾ Calculados com base no Valor Total da Emissão, ou seja, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

^(1a) Comissão de Estruturação e Coordenação: comissão equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o Valor Total da Emissão efetivamente subscrito e integralizado, considerando eventual exercício do Lote Adicional de CRI, calculado com base no Preço de Integralização dos CRI.

^(1b) Prêmio de Garantia Firme: comissão equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento), incidente sobre o Valor Total da Emissão, calculado com base no preço de integralização dos CRI.

^(1c) Comissão de Distribuição: comissão de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano ("Comissão de Distribuição") multiplicada pelo prazo médio da respectiva série dos CRI, e pelo volume total das respectivas séries dos CRI emitidos, subscritos e integralizados, calculado com base no Preço de Integralização dos CRI. Foi considerado, para fins de cálculo da Comissão de Distribuição: (a) para a Primeira Série: o volume de R\$250.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) e o prazo médio de 5,00 anos; e (b) para a Segunda Série: o volume de R\$250.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) e o prazo médio de 7,00 anos. O volume de cada série e, consequentemente, a Comissão de Distribuição final poderão ser alterados após resultado do Procedimento de Bookbuilding e serão especificados no Prospecto Definitivo; e

^(1d) O Comissionamento será pago pela Devedora ou a Fiadora, conforme o caso, aos Coordenadores e/ou a(s) Contratada(s) (conforme definidas abaixo), conforme o caso, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para Imposto sobre a Renda ("IR") e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que os Coordenadores e/ou a(s) Contratada(s), conforme o caso, recebam o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (gross up).

⁽²⁾ Não foram considerados eventuais reajustes.

⁽³⁾ Não foram acrescidos os valores dos tributos que incidem sobre a remuneração do respectivo prestador de serviços (gross up).

Nº de CRI	Valor Nominal Unitário (R\$)	Custo Unitário por CRI (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta	Valor Líquido por CRI (R\$)
500.000	1.000	25,66	2,57%	974,34

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

Formulário de Referência da Emissora, em sua versão mais recente (em relação à data deste Prospecto) divulgado via sistema Empresas.Net:

- www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, acessar: do lado esquerdo da tela, “Informações de Regulados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “Informações da Securitizadora” e em “Securitizadora” buscar “Opea Securitizadora S.A.”. Em seguida clicar “categoria” e selecionar “Formulário de Referência” localizar e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente (em relação à data deste Prospecto) divulgado via sistema Empresas.Net:

- www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, em “Principais Consultas”, clicar em “Regulados”, em seguida, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações Periódicas e Eventuais de Enviadas à CVM”, buscar “BR Malls” no campo disponível. Em seguida acessar “BR Malls Participações S.A.” e clicar em “+ Exibir Filtros de Pesquisa”, e posteriormente no campo “categoria” selecionar “FRE – Formulário de Referência”, selecionar no campo “data de entrega” a opção “no período”, clicar em “consultar” e posteriormente, fazer o download do Formulário de Referência com data mais recente).

Formulário de Referência da Fiadora, em sua versão mais recente (em relação à data deste Prospecto) divulgado via sistema Empresas.Net:

- www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, em “Principais Consultas”, clicar em “Regulados”, em seguida, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações Periódicas e Eventuais de Enviadas à CVM”, buscar “ALLOS” no campo disponível. Em seguida acessar “ALLOS S.A.” e clicar em “+ Exibir Filtros de Pesquisa”, e posteriormente no campo “categoria” selecionar “FRE – Formulário de Referência”, selecionar no campo “data de entrega” a opção “no período”, clicar em “consultar” e posteriormente, fazer o download do Formulário de Referência com data mais recente).

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

As informações divulgadas pela Emissora acerca de suas informações financeiras trimestrais – ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para o período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024, podem ser encontradas no seguinte *website*:

- www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, acessar: do lado esquerdo da tela, “Informações de Regulados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “Informações da Securitizadora” e em “Securitizadora” buscar “Opea Securitizadora S.A.”. Em seguida clicar “categoria” e selecionar “Dados Econômico-Financeiros” localizar e realizar o download da demonstração financeira desejada).

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

As informações divulgadas pela Devedora acerca de suas demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 podem ser encontradas no seguinte *website*:

- www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, em “Principais Consultas”, clicar em “Regulados”, em seguida, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações Periódicas e Eventuais de Enviadas à CVM”, buscar “Br Malls” no campo disponível. Em seguida acessar “BR Malls Participações S.A.” e clicar em “+ Exibir Filtros de Pesquisa” e posteriormente no campo “categoria” selecionar “DFP-Demonstrações Financeiras Padronizadas”, selecionar no campo “data de entrega” a opção “no período”, clicar em “consultar” e posteriormente fazer o download das demonstrações financeiras referentes ao ano de 2023, conforme o caso.

As informações divulgadas pela Fiadora acerca de suas demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 podem ser encontradas no seguinte *website*:

- www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, em “Principais Consultas”, clicar em “Regulados”, em seguida, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações Periódicas e Eventuais de Enviadas à CVM”, buscar “Allos” no campo disponível. Em seguida acessar “Allos S.A.” e clicar em “+ Exibir Filtros de Pesquisa” e posteriormente no campo “categoria” selecionar “DFP-Demonstrações Financeiras Padronizadas”, selecionar no campo “data de entrega” a opção “no período”, clicar em “consultar” e posteriormente fazer o download das demonstrações financeiras referentes ao ano de 2023, conforme o caso.

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

A presente Emissão e a Oferta não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do artigo 29, parágrafo 3º do estatuto social da Emissora, conforme aprovado pela assembleia geral extraordinária de acionistas de Emissora realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 340.626/23-9, em sessão de 23 de agosto de 2023.

A RCA da Devedora encontra-se no Anexo I do presente Prospecto.

A RCA da Fiadora encontra-se no Anexo II do presente Prospecto.

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

Estatuto Social da Emissora

- www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)”, clicar em “Exibir Filtros”, incluir (a) “Opea Securitizadora S.A.” no campo “Securitizadora”; (b) “Estatuto Social” no campo “Categoria”; e limpar todas as datas dos campos de busca e clicar em “Filtrar”. Em seguida, na coluna “Ações”, clicar em visualizar documento clicar em “consultar” e procurar pelo Estatuto Social com a “Data de Referência” de 07 de agosto de 2023. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download). Selecionar “Todos”, depois clicar em “Gerar PDF”).

Estatuto Social da Devedora

- www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, em “Principais Consultas”, clicar em “Regulados”, em seguida, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações Periódicas e Eventuais de Enviadas à CVM”, buscar “Allos” no campo disponível. Em seguida acessar “Br Malls Participações S.A.” e clicar em “+Exibir Filtros de Pesquisa”, e posteriormente no campo “categoria” selecionar o “Estatuto Social”, selecionar no campo “data de entrega” a opção “no período”, clicar em “consultar” e posteriormente fazer o download do Estatuto Social da Devedora.

Estatuto Social da Fiadora

- www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website*, em “Principais Consultas”, clicar em “Regulados”, em seguida, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações Periódicas e Eventuais de Enviadas à CVM”, buscar “Allos”

no campo disponível. Em seguida acessar “Allos S.A.” e clicar em “+Exibir Filtros de Pesquisa”, e posteriormente no campo “categoria” selecionar o “Estatuto Social”, selecionar no campo “data de entrega” a opção “no período”, clicar em “consultar” e posteriormente fazer o download do Estatuto Social da Fiadora.

15.6. Termo de securitização de créditos

O Termo de Securitização celebrado em 03 de janeiro de 2025 se encontra no Anexo III ao presente Prospecto.

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

A Escritura de Emissão celebrada em 03 de janeiro de 2025 se encontra no Anexo V ao presente Prospecto, bem como a Escritura de Emissão de CCI, celebrada em 03 de janeiro de 2025 se encontra no Anexo V ao presente Prospecto.

Além disso, também se encontram anexas a este Prospecto as seguintes declarações:

Declaração da Emissora nos termos do artigo 27, inciso I, alínea “c”, da Resolução CVM 160 (Anexo VI).

Adicionalmente, encontra-se anexo a este Prospecto a versão preliminar do Relatório de Classificação de Risco dos CRI (Anexo VII).

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

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000

CEP 05419-001, São Paulo – SP

At: Sra. Flávia Palácios

E-mail: gestao@opeacapital.com / juridico@opeacapital.com

Website: www.opeacapital.com/pt/

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

Coordenadores

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º andar (Parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi

CEP 04.538-132, São Paulo – SP

At.: Sra. Andrea Pinheiro

E-mail: andrea.pinheiro@itaubba.com / IBBA-FixedIncomeCIB@corp.bba.com.br

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, Leblon, CEP 22.440-034 - Rio de Janeiro - RJ

At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais

Telefone: (11) 3027-2302

E-mail: dcm@xpi.com.br e juridicomc@xpi.com.br

Website: <https://ofertaspublicas.xpi.com.br/>

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

CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.426-100 – São Paulo, SP,

At.: Lucas Padilha

Telefone: (11) 3089 6564

E-mail: lucas.padilha@cesconbarrieu.com.br

Website: <https://www.cesconbarrieu.com.br>

STOCHE FORBES ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 9º e 10º andar, CEP 04.538-132 - São Paulo – SP

CNPJ: 15.176.391/0001-77

At.: Thadeu Bretas

Tel.: (11) 3755-5400

E-mail: tbretas@stoccheforbes.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

Devedora

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

Rua São Bento, 18 – 15º e 16º andares, CEP 20090-010, Rio de Janeiro – RJ

Ribas Gomes Simões

Tel.: (21) 3892-0500

E-mail: risimoes@deloitte.com

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S. LTDA.

Praia de Botafogo, nº 370, 8º ao 10º andar, Botafogo
 CEP 22.250-040, Rio de Janeiro – RJ
 Roberto Martorelli
 Telefone: (21) 3263-7000
 E-mail: roberto.martorelli@br.ey.com

Fiadora

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S. LTDA.

Praia de Botafogo, nº 370, 8º ao 10º andar, Botafogo
 CEP 22.250-040, Rio de Janeiro – RJ
 Roberto Martorelli
 Telefone: (21) 3263-7000
 E-mail: roberto.martorelli@br.ey.com

Auditores independentes da Emissora, responsáveis por auditar as demonstrações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021.

Emissora

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A - Edifício EZ Towers
 CEP 04.711-904, São Paulo - SP
 At.: Sr. Eduardo Tomazelli Remedi
 Telefone: (11) 3940-3640
 E-mail: eremedi@kpmg.com.br
 Website: <https://www.kpmg.com.br>

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12º andar
 CEP 04.571-010 – São Paulo, SP
 At.: Thiago Benazzi Arteiro
 Telefone: +55 11 3886-5100
 E-mail: financeiro.ata@br.gt.com
 Website: <https://www.grantthornton.com.br/>

A KPMG Auditores Independentes Ltda. foi auditora independente da Emissora para os exercícios anteriores ao exercício findo em 31 dezembro de 2022.

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

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304
 Barra da Tijuca
 CEP 22.640- 102, Rio de Janeiro, RJ
 At: Marco Aurélio Ferreira, Marcelle Santoro e Karolina Vangelotti
 Telefone: +55 (21) 3385-4565
 E-mail: assembleias@pentagonotruster.com.br

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

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal

CEP 04344-902- São Paulo – SP

At.: At.: André Sales

Tel.: (11) 2740-2568

E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br

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

ITAÚ CORRETORA DE VALORES UNIBANCO S.A.

Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal

CEP 04344-902- São Paulo – SP

At.: André Sales

Tel.: (11) 2740-2568

E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br

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 e na CVM

Para fins do disposto no item 16.8 do Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto aos Coordenadores, aos Participantes Especiais, nos endereços descritos acima descritos e à CVM.

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

Declaração da Emissora

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

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

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

- (i) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição no âmbito da Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na emissão dos CRI;
- (ii) o Termo de Securitização e este Prospecto Preliminar contêm as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI ofertados, da Emissora, da Devedora de suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) este Prospecto Preliminar foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;
- (iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento deste Prospecto Preliminar, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

- (v) nos termos da Lei nº 14.430, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, sobre o Fundo de Despesas e sobre a Conta Centralizadora, bem como sobre outros valores a eles vinculados e/ou depositados na Conta Centralizadora; e
- (vi) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto Preliminar e no Termo de Securitização.

Declaração do Agente Fiduciário

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

Declaração do Coordenador Líder

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que verificou, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, precisão, atualidade e suficiência das informações prestadas neste Prospecto Preliminar e no Termo de Securitização, para assegurar que:

- (i) este Prospecto Preliminar contém, todas as informações relevantes e necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora e quaisquer outras informações relevantes, com relação às quais tomou todas as cautelas para assegurar que sejam verdadeiras, precisas, consistentes, precisas, atuais e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (ii) este Prospecto Preliminar foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60.

Assembleia Especial de Investidores

Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, que poderá ser individualizada por Série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no presente Termo, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas Séries, observado o abaixo:

(i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das Séries dos CRI, quais sejam (a) alterações nas características específicas das respectivas Séries, incluindo mas não se limitando, a (1) Valor Nominal Unitário; (2) Remuneração dos CRI da respectiva Série, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série; (3) Data de Vencimento dos CRI da respectiva Série; (4) resgate antecipado dos CRI e/ou Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e/ou Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva Série; (5) criação de qualquer evento de repactuação da respectiva Série; e (b) demais assuntos específicos a cada uma das Séries, então a respectiva Assembleia Especial de Investidores da respectiva Série, será realizada separadamente entre as Séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

(ii) quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados no inciso (i) acima, incluindo, mas não se limitando, a (a) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI das respectivas Séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora e/ou em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado; (b) quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (c) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Investidores, conforme previstos nesta Cláusula 12; (d) obrigações da Emissora previstas no Termo de Securitização; (e) obrigações do Agente Fiduciário dos CRI; (f) quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Investidores; e (g) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação ao(s) Evento(s) de Vencimento Antecipado Não Automático(s) das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Especial de Investidores conjunta entre todas as Séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

A Assembleia Especial de Investidores pode ser realizada de modo (i) presencial ou (ii) parcial ou exclusivamente digital, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60.

Convocação: A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada a qualquer tempo pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, mediante o envio do edital de convocação aos Titulares de CRI e disponibilização do referido edital na página da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores. A convocação da Assembleia Especial de Investidores deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, exceto se prazo diverso for previsto por o Termo ou na regulamentação aplicável. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, exceto nos termos permitidos na regulamentação aplicável.

Observado o disposto acima, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures e que não esteja expressamente indicado que o exercício de tal direito independe de aprovação em Assembleia de Titulares de CRI.

A Assembleia de Titulares de CRI mencionada acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se perante a Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitado prazo previsto acima. Caso o Agente Fiduciário ou Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação solicitem à Securitizadora a convocação de Assembleia Especial de Investidores, esta, no prazo máximo de 20 (vinte) dias contados de tal solicitação, deverá convocar a Assembleia Especial de Investidores às expensas do requerente, salvo se a Assembleia Especial de Investidores assim convocada deliberar em contrário.

Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores os Titulares de CRI que detenham CRI na data da convocação da Assembleia Especial de Investidores, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Não podem votar na Assembleia Especial de Investidores: (i) os prestadores de serviços dos CRI, o que inclui a Securitizadora; (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio em Separado no tocante à matéria em deliberação. Tais restrições não se aplicam quando: (i) únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial de Investidores, manifestada na própria Assembleia Especial de Investidores ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Investidores em que se dará a permissão de voto.

Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial de Investidores deverá ser disponibilizada, pela Emissora, na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

Da convocação da Assembleia Especial de Investidores deve constar, no mínimo: (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Investidores, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Investidores 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; e (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o Titular de CRI pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia.

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

Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos no Termo de Securitização, de forma que, não havendo deliberação, o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação aplicável.

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

Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas e na Resolução CVM 81.

Instalação: Exceto se de outra forma disposta no Termo, a Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI, tanto em primeira quanto em segunda convocação.

Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

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

Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo

da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (a) ao Diretor da Emissora; (b) ao Agente Fiduciário; ou (c) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido no Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleia Especial de Investidores realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis (a) em primeira convocação, de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, e (b) em segunda convocação, de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na respectiva Assembleia Especial de Investidores, devendo ser excluídas aquelas de titularidade da Devedora, ou que sejam de propriedade de seus respectivos Controladores ou de qualquer de suas respectivas Controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do Grupo Econômico e/ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do Grupo Econômico, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas.

Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações para a modificação das condições dos CRI, assim entendidas as relativas: (i) às alterações da amortização programada dos CRI; (ii) às alterações do prazo de vencimento dos CRI; (iii) às alterações da Remuneração dos CRI de cada série; (iv) à alteração ou exclusão dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos e/ou dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos; (v) à inclusão de mecanismos de resgate antecipado facultativo, total ou parcial, dos CRI; e/ou (vi) à alteração dos quóruns de deliberação previstos no Termo de Securitização, seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, serão tomadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

As deliberações relativas à aprovação de não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), serão tomadas, (i) quando em primeira convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação, ou (ii) quando em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) um dos Titulares dos CRI presentes, desde que presentes à Assembleia Especial de Investidores, no mínimo, 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação.

Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização.

Dispensa: Nos termos do artigo 25, §3º da Resolução CVM nº 60, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade no Termo de Securitização instrumento, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização; (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da emissora ou dos prestadores de serviços; ou (iv) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI.

Nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM nº 60, as alterações indicadas na Cláusula 12.15 acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações, por meio da publicação do referido aditamento na página da Securitizadora.

Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Investidores deliberar em sentido diverso.

Consulta Formal: Nos termos do §5º, do artigo 30, da Resolução CVM 60, os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, desde que respeitadas as disposições aplicáveis à Assembleia Geral de Titulares de CRI, prevista no Termo de Securitização e no edital de convocação,

incluindo, mas não se limitando, a observância dos quóruns previstos. É de responsabilidade de cada Titular de CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no Edital de Convocação. Sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação

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

Administração do Patrimônio Separado

A Emissora administrará o Patrimônio Separado, instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430.

O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 31 de janeiro de 2025, quando serão levantadas as informações para elaboração das demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente da Emissora. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente da Emissora, que não contiver ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores correspondente não seja instalada em primeira e segunda convocação em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRIs ou não haja quórum suficiente para deliberação em primeira e segunda convocação.

Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que: (i) a custódia da Escritura de Emissão de Debêntures será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma cópia dos Documentos da Operação; (iii) a guarda e conservação, em vias originais e/ou eletrônicas, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão de responsabilidade da Emissora; e (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e os respectivos recursos serão distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora: (i) acompanhar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

Renúncia ao Patrimônio Separado: A Securitizadora poderá renunciar, a qualquer tempo, ao Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI deverão deliberar em Assembleia Especial de Investidores pela escolha de uma nova securitizadora para assumir o Patrimônio Separado. Na hipótese de renúncia ao Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores para que os Titulares de CRI deliberem pela escolha de uma nova securitizadora para assumir a transferência do Patrimônio Separado.

Caso não seja aprovada em Assembleia Especial de Investidores a escolha da nova securitizadora, seja em primeira ou segunda convocação, a Emissora deverá realizar a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do inciso (vii) da Cláusula 10.1 do Termo de Securitização.

A Emissora estará obrigada a permanecer no exercício de suas funções até que seja deliberado, em Assembleia Especial de Investidores, a escolha da nova securitizadora.

Liquidação do Patrimônio Separado

A insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas no Termo de Securitização, ou a ocorrência dos eventos descritos nos itens (i) a (vi) abaixo, ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. A ocorrência dos eventos descritos nos itens (vii) a (x) abaixo, por sua vez, ensejará a liquidação do Patrimônio Separado sem a assunção pelo Agente Fiduciário acima prevista:

(i) extinção, liquidação ou dissolução da Emissora;

(ii) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição, independentemente de ter sido requerida ou obtida aprovação e/ou homologação judicial do referido plano, ou ainda deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente;

(iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido em razão do disposto no artigo 96 da Lei nº 11.101 ou através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(iv) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(v) desvio de finalidade do Patrimônio Separado, conforme decisão condenatória transitada em julgado declarando violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo das Leis Anticorrupção aplicáveis;

(vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, desde que a Devedora esteja adimplente com suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

(vii) não aprovação da transferência do Patrimônio Separado nos termos previstos na Cláusula 9.5 do Termo de Securitização, de forma que a liquidação será imediata;

(viii) não recomposição do Fundo de Despesas pela Devedora ou, caso solicitado pela Emissora, pelos Titulares de CRI, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, bem como deverá ser observada a Cláusula 9.3 do Termo de Securitização, relativa à insuficiência de ativos no Patrimônio Separado;

(ix) ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, de forma que a liquidação será imediata; e

(x) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, bem como deverá ser observada Cláusula 9.3 do Termo de Securitização, relativa à insuficiência de ativo no Patrimônio Separado

A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil.

Nos casos dos eventos descritos nos itens (i) a (vi) da Cláusula 10.1 acima, em 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em qualquer convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e caso os Titulares de CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos na Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, de modo que a liquidação do Patrimônio Separado será realizada: (i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, seja nas datas de vencimento pactuadas, ou, seja a qualquer tempo, na hipótese de Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI; ou; ou (ii) na hipótese de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado,

mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) na hipótese de ocorrência ou, conforme o caso, de declaração de Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures (e consequente Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI) sem o adimplemento dos valores devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização, esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários 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 eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário instituído.

O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula 10 do Termo de Securitização não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula 10 do Termo de Securitização seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

Insuficiência do Patrimônio Separado

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

A Assembleia de Titulares de CRI acima deverá ser convocada na forma na forma prevista no Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI em Circulação; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430.

Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo, e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da Emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a Assembleia de Titulares de CRI acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a Assembleia de Titulares de CRI acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

Ordem de Alocação Dos Recursos

A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes de quaisquer pagamentos relacionados aos lastros do CRI em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, observado o quanto disposto na Cláusula 9.4 do Termo de Securitização, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam disponibilidades após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

- a) despesas do patrimônio separado dos CRI incorridas e não pagas, caso não haja recursos no Fundo de Despesas as;
- b) eventual recomposição do Fundo de Despesas não realizada pela Devedora;
- c) encargos moratórios dos CRI;
- d) Remuneração dos CRI em atraso;
- e) Remuneração dos CRI no respectivo período;
- f) Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI em atraso; e
- g) Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI no respectivo período, se aplicável.

Integralização dos CRI

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (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.

Sujeito ao implemento das Condições Precedentes e/ou a sua renúncia pelos Coordenadores da Oferta, os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados por (i) na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI; e (ii) caso, por motivos operacionais, ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, com relação aos CRI Primeira Série e aos CRI Segunda Série, o Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada nos termos do Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização.

Os CRI poderão ser subscritos com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta, a ser definido no ato de subscrição dos CRI, de comum acordo entre os Coordenadores da Oferta, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma série que sejam integralizados na mesma data.

A liquidação financeira da Emissão dar-se-á mediante depósito, Transferência Eletrônica Disponível – TED ou mecanismo de transferência equivalente, pelos Coordenadores, do valor total obtido com a colocação dos CRI, na Conta Centralizadora.

Nos termos do Contrato de Distribuição, caso, em função de algum problema operacional, ocorra atraso decorrente de qualquer interveniente do processo (exceto os Coordenadores) ou liquidação pelo investidor na B3 após às 16:30hs, a transferência dos recursos oriundos da liquidação financeira será realizada no Dia Útil subsequente, não sendo devido, pelos Coordenadores, qualquer valor adicional, a qualquer título.

Local de Pagamento

Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, na respectiva Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na respectiva Conta Centralizadora.

Despesas e Fundos de Despesas

Despesas: Sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, as despesas da Emissão serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, “**Despesas**”): (i) os valores referentes às Despesas *flat* listadas no Anexo VII do Termo de Securitização serão retidos pela Emissora quando do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, na Primeira Data de Integralização das Debêntures, (ii) os valores especificados no item (ii) abaixo serão custeados diretamente pela Devedora, e (iii) as demais Despesas serão arcadas pela Emissora, na qualidade de Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) a ser constituído para os CRI na Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 13.2 do Termo de Securitização:

(i) emolumentos e taxas de registro da B3 e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos aos CRI;

(ii) **remuneração da Agência de Rating**, (i) parcela única referente ao fee de emissão de R\$110.000,00 (cento e dez mil reais), a ser paga assim que ocorrer a liquidação de toda emissão classificada; (ii) parcela única referente ao primeiro ano de monitoramento de R\$20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga na data de liquidação da operação; e (iii) parcelas anuais no valor de R\$90.000,00 (noventa mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do ano subsequente à data de vencimento da parcela (ii) acima mencionada;

(iii) **remuneração do Agente Fiduciário dos CRI**: pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI, ou a instituição que vier a substituí-lo nessa qualidade:

Serão devidos ao Agente Fiduciário dos CRI honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) parcelas anuais no valor de R\$13.000,00 (treze mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º

(quinto) Dia Útil contado da data de assinatura do Termo de Securitização, e os seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes, calculadas pro rata die, se necessário; e (ii) parcelas semestrais no valor de R\$1.200,00 (mil e duzentos reais), à título de verificação da destinação dos recursos pela Devedora, sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil após a data prevista para primeira verificação, e os seguintes na mesma data dos semestres subsequentes, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados.

Ainda que a operação seja descontinuada, a título de estruturação e implantação, a primeira parcela de honorários será devida, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

Em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Devedora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Investidores, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em calls ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e (e) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos Documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos.

As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

A remuneração recorrente do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário dos CRI no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI.

As parcelas citadas na Cláusula 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 do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário dos CRI, os débitos em atraso estarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

Despesas. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário dos CRI durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao(s) titular(es) do(s) CRI.

Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI,

posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, enquanto representante da comunhão do(s) titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelo(s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência.

O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista nas Cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Devedora ou pelos Titulares dos CRI (se previamente por eles aprovado), conforme o caso.

Eventuais obrigações adicionais ao Agente Fiduciário dos CRI, desde que aprovadas por este, quando não obrigatórias em decorrência de alteração regulamentar ou legal, ou alteração nas características da Emissão facultarão ao Agente Fiduciário dos CRI a revisão dos honorários propostos.

Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os investidores 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 investidores reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

O Agente Fiduciário dos CRI não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos investidores, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos investidores. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos investidores a ele transmitidas conforme definidas pelos investidores e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos investidores ou à Emissora.

Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração.

(iv) remuneração do escriturador dos CRI e do banco liquidante dos CRI, serão devidas parcelas mensais de R\$800,00 (oitocentos reais) por série emitida, totalizando R\$1.600,00 (mil e seiscentos reais) a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(v) remuneração da Instituição Custodiante:

(a) pela prestação de serviços de custódia: (i) parcela única de implantação no valor de R\$8.000,00 (oito mil reais); e (ii) parcelas anuais, no valor de R\$8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

(vi) remuneração da Securitizadora:

(a) pela administração do Patrimônio Separado, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais) por série integralizada, atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI, até o resgate total dos CRI. Caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional de R\$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem em cada nova Data de Integralização;

(b) pela emissão dos CRI, será cobrada o valor de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a ser pago em parcela única, em até 5 (cinco) dias úteis após a Data de Integralização;

(c) em caso de inadimplência dos créditos vinculados à respectiva emissão, a emissão dos CRI e/ou de trabalho de consultoria sobre eventual alteração de condições operacionais e/ou estruturais da emissão após sua liquidação, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias especiais presenciais ou virtuais, será devido à Emissora o valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais) incluindo alterações relacionadas a (i) reestruturação, substituição ou inclusão de novas garantias; (ii) substituição, alteração ou revolvência do lastro; (iii) características do CRI, tais como datas de pagamento/vencimento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iv) os covenants operacionais ou financeiros; (v) a alterações dos eventos de vencimento/recompra ou resgate antecipado dos CRI; e/ou (vi) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos Documentos da Operação;

(d) de acordo com as práticas do mercado, a remuneração descrita nas alíneas (a), (b) e (c) acima deverá ser paga no Brasil, em reais e livre de quaisquer impostos ou taxas incidentes sobre a referida remuneração, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita dos pagamentos realizados, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes. Desta forma, a Emissora receberá quantia equivalente àquela que teria sido recebidas e tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem necessários;

(vii) custos devidos às instituições financeiras onde se encontrem abertas a Conta Centralizadora que decorram da abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

(viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(ix) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditor independente para auditoria do Patrimônio Separado, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI;

(x) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;

(xi) despesas relativas ao registro da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;

(xii) despesas com as publicações eventualmente necessárias, nos termos dos Documentos da Operação;

(xiii) as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive aquelas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração; e

(xiv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários.

Quaisquer Despesas não mencionadas acima e relacionadas à manutenção da Emissão serão de responsabilidade única e exclusiva da Devedora, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, portadores, 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 (i); (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 13.1 do Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, que remunera aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.

Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 13.1 do Termo de Securitização;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 13 do Termo de Securitização.

No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, incluindo-se o reembolso aos Titulares dos CRI de quaisquer valores aportados pelos mesmos conforme disposto no item (ii) acima, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, em até 3 (três) Dias Úteis, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) também devem ser restituídos à Devedora no mesmo prazo, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

Fundo de Despesas: A Emissora descontará do Preço de Integralização das Debêntures (na proporção que as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série representam em relação ao saldo devedor total) um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas na Cláusula 13.1 acima, que será mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Despesas**"). O valor inicial do Fundo de Despesas será de R\$55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), 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 Devedora somente receberá 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 Emissora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que a Emissora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

Sem prejuízo do disposto acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora, nos termos da Cláusula 13.6.5 do Termo de Securitização.

As Despesas que sejam pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Emissão, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 13.6.10 do Termo de Securitização, ou somente se (i) a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 13.6.10 do Termo de Securitização, e (ii) os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Devedora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Emissão, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônios Separado, sendo que, neste caso, os valores pagos pelos Titulares dos CRI deverão ser incorporados ao saldo devedor dos CRI.

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.6.5 do Termo de Securitização, na hipótese da Cláusula 13.6.6 do Termo de Securitização, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão direito de regresso contra a Devedora. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma da Cláusula 13.6.7 do Termo de Securitização serão acrescidos à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado no caso previsto na Cláusula 13.6.7 do Termo de Securitização, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas.

Em nenhuma hipótese a Emissora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora 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), sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

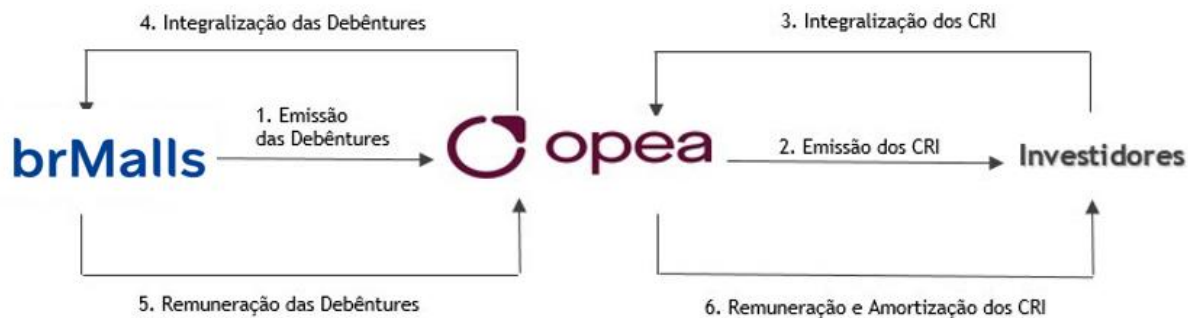
Caso a Devedora venha a arcar com quaisquer despesas ou custos incorridos por motivo imputável à Emissora a título de dolo ou culpa, a Emissora obriga-se a ressarcir a Devedora pelos valores por ela pagos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio dos comprovantes de pagamentos à Emissora.

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

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

Fluxograma da Operação

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



Duration

Os CRI terão *duration* equivalente a aproximadamente (i) em relação aos CRI 1ª Série, 3,59 anos; (ii) em relação aos CRI 2ª Série, 4,43 anos, calculados em 27 de dezembro de 2025, com base na Data de Emissão dos CRI.

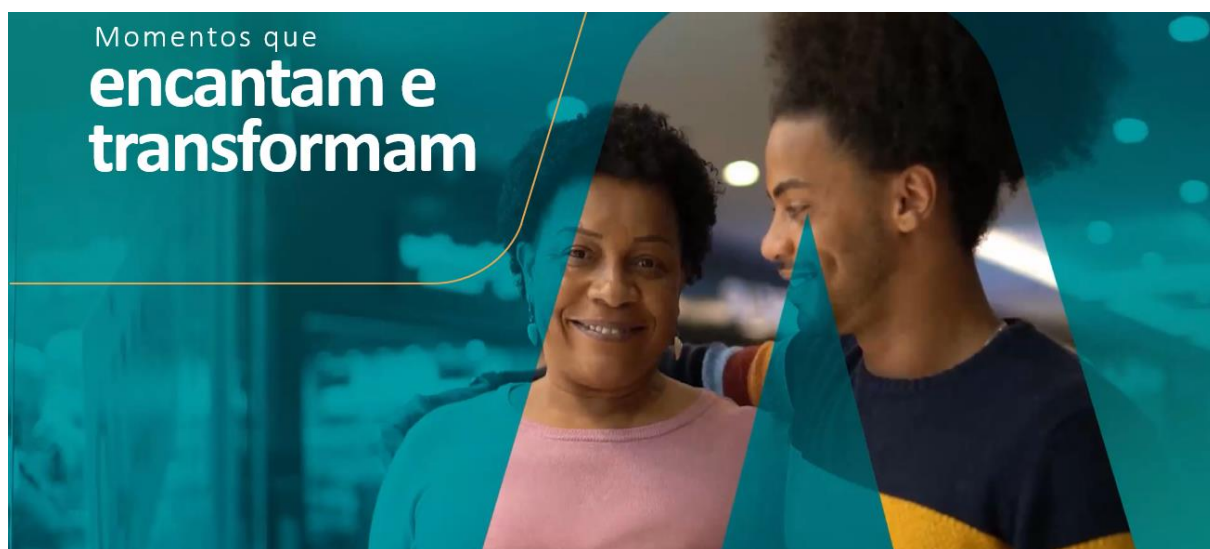
Classificação ANBIMA

Corporativo, Concentrado, Shopping e lojas. Tipo de contrato com lastro: valores mobiliários representativos de dívida.

Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

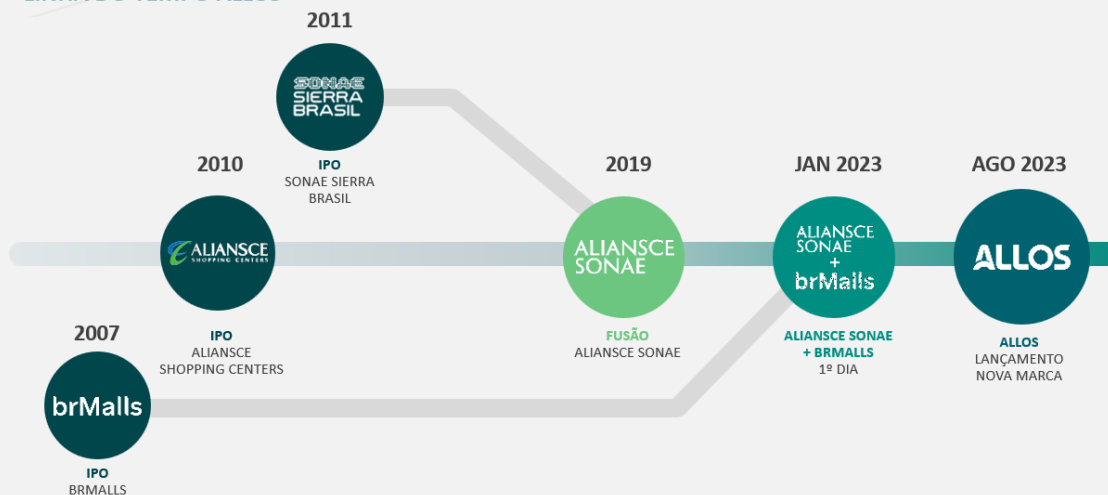
Rating

A Classificação de risco preliminar da emissão dos CRI foi realizada pela FITCH RATING BRASIL LTDA., e é definida como AAA(EXP)sf(bra). O relatório de *rating* se encontra no Anexo VII deste Prospecto Preliminar.



ALLOS

LINHA DO TEMPO ALLOS



Fonte: Allos S.A. ("Companhia")

Pilares Estratégicos



Disseminar
nossa cultura
e implementar
nosso modelo
de gestão de
gente



Ser uma boa
experiência
para os
Consumidores



Ter um
portfólio de
líderes nos
seus mercados



Inovação do
nosso modelo
de negócio



Entregar os
resultados da
combinação
dos negócios



Implantar nossos
compromissos de
Sustentabilidade

Nós somos a ALLOS

Em números

Fonte: Allos S.A. ("Companhia"), Data de referência: Dez23

(1) Considerando a conclusão dos desinvestimentos anunciados pela companhia ao longo de 2024.
(2) Número de indivíduos distintos que visitam o shopping em um determinado período de tempo (um mês)



57
SHOPPINGS¹



+15 MIL
LOJAS



+54 MM
VISITAS MÊS



+16 MM
UNIQUE VISITORS²

A força da Companhia

R\$ 2,7 bilhões
RECEITA LÍQUIDA

R\$ 2,4 bilhões
NOI¹

R\$ 2,0 bilhões
EBITDA² aj.

R\$ 1,3 bilhão
FFO³ aj.

R\$ 2,55 /ação
FFO³ aj. /ação

Fonte: Allos S.A. ("Companhia"). Data referência: 3T24 LTM - Last Twelve Months (Últimos Doze Meses).
 (1) NOI: Resultado Operacional Líquido (Net Operating Income) / (2) EBITDA: Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização (Earnings Before Interest Taxes Depreciation and Amortization) / (3) FFO aj: Fluxo de caixa proveniente das operações (Funds from Operations) ajustado
 (1): Receita de locação + CDU + resultado do estacionamento + outras receitas (exclui incorporação imobiliária) - custos operacionais dos shoppings - provisão para devedores duvidosos. Não considera os ajustes de aluguel linear.
 (2): EBITDA + gastos pré-operacionais + (-) outras despesas/(receitas) não recorrentes + não considera os ajustes de aluguel linear.
 (3): Lucro líquido dos controladores + depreciação + amortização + despesas / (receitas) não recorrentes - ajuste de aluguel linear / (-) impostos não caixa (+)/(-) despesas / receitas financeiras eventuais + efeito do SWAP. Não inclui itens não-recorrentes e não-caixa inclusive linearização

Nossos shoppings,

destino dos consumidores

VENDAS TOTAIS

+R\$400 milhões
+R\$1 bilhão

ALLOS

Portfólio: 47 Shoppings

43
Shoppings

16
Shoppings

PEER A

Portfólio: 20 Shoppings

18
Shoppings

9
Shoppings

Fonte: Allos S.A. ("Companhia") / Fontes Públicas, sites de RI
 Data referência: Setembro 2024
 Nota: Considerando o desinvestimento anunciado ao longo de 2024.

RELEVÂNCIA COMERCIAL

ALLOS

NÍVEL DE VENDAS

R\$46 bilhões **#16 shoppings**
VENDAS TOTAIS/ ANO **+ R\$1 BILHÃO**
PORTFOLIO 3T24 LTM **VENDAS TOTAIS 3T24 LTM**
#2 shoppings
+ R\$2 BILHÕES
VENDAS TOTAIS 3T24 LTM

GRUPO ALLOS PEER A PEER B

AREZZO CO	287	133	132
TRACK & FIELD	34	16	16
VIVARA	77	34	23
RENNER	113	43	25
Aspenhagen	87	24	20
CENTAURO	40	16	15

Fonte: Allos S.A. ("Companhia") / Fontes Públicas, sites de RI

ALLOS

COMPROMISSOS DE entrega de valor



Sinergias Operacionais

Capturado em 2023

R\$ 81 MM¹

Fonte: Allos S.A. ("Companhia")

¹ R\$ 53,3 milhões em receitas e R\$ 27,3 milhões em custos e despesas.

DIRETORIA EXECUTIVA



RAFAEL SALES
CEO



LEANDRO LOPES
VICE-PRESIDENTE DE NEGÓCIOS

Profissionais agregando experiência e conhecimento no time de liderança



VICENTE AVELLAR
OPERAÇÕES



FELIPE ANDRADE
COMERCIAL



DANIELLA GUANABARA
FINANCEIRA E RI



LEONARDO CID
INOVAÇÃO E TECNOLOGIA



MARIO OLIVEIRA
DESENVOLVIMENTO E NOVOS NEGÓCIOS



MAURO JUNQUEIRA
INVESTIMENTOS E M&A



PAULA FONSECA
JURÍDICA



RENATA CORREA
GENTE E PERFORMANCE

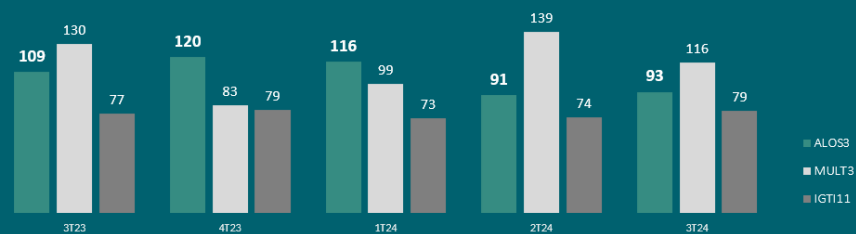
GOVERNANÇA DIFERENCIAIS

Novo Mercado, B3
ISE B3
IDIVERSA B3
ICO2 B3

Corporation +
Acionistas de
Referências

1 ação = 1 voto

LIQUIDEZ VOLUME DE NEGÓCIOS¹



Fonte: Allos S.A. ("Companhia"). ¹Bloomberg

Governança Corporativa

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

Corporation

CPPIB	12,9%
Alexander Otto Group	6,3%
Sonae Sierra	4,9%
Renato Rique	3,3%
Ações em Tesouraria	3,1%
Outros	69,5%

Estrangeiros
35%

Outros

Nacional
65%

Fonte: Allos S.A. ("Companhia"). Data de referência: 30 de setembro de 2024.

ACIONISTAS DE REFERÊNCIA

Investidores estratégicos e de longo prazo

RENATO RIQUE

Experiência de mais de 40 anos de na indústria de shoppings.
Fundador da Alliansce Shopping Centers.

CANADA PENSION PLAN INVESTMENT BOARD (CPPIB)

Fundo de pensão canadense, com cerca de C\$536 bilhões sob gestão e investimentos em 64 países.

GRUPO ALEXANDER OTTO(ECE Group)

200 shoppings administrados, localizados em 12 países.

SONAE SIERRA

Proprietária de 25 centros comerciais e responsável pela administração e/ou comercialização de 170 ativos imobiliários.

GOVERNANÇA CORPORATIVA

Fonte: Banco de imagens da Companhia

	Aliansce Sonae	brMalls	ALLOS	GOVERNANÇA PARA ACIONISTAS MINORITÁRIOS	
ESTRUTURA DE CONTROLE	Acionistas Controladores	Corporation	Corporation	✓	
LIMITAÇÃO EM VOTAÇÕES	Não Há	25%	25%	✓	
POISON PILL: GATILHO	30%	25%	25%	✓	
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	7 membros	7 membros	9 membros	✓	✓ Incremento
COMITÊS	5	3	6	✓	= Sem alteração
MANDATO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	1 ano	2 anos	1 ano	✓	
LISTAGEM	1 ação 1 voto	1 ação 1 voto	1 ação 1 voto	=	— Redução

Fonte: Allos S.A. ("Companhia")
Data base: 2024

Governança Corporativa

Única companhia do setor de shoppings centers listada no Novo Mercado, B3

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Mandato unificado até AGO' 2025

9 membros

Renato Rique
Peter Ballon
Marcos Haertel
Fernando Oliveira
Volker Kraft
Claudia Lacerda

Membros Independentes
Luiz Paes de Barros
Luiz Quinta
Vitor Marques

Fonte: Allos S.A. ("Companhia")
*AGO: Assembleia Geral Ordinária
Data base: 2024

DESTAQUES DE GOVERNANÇA

- ✓ **Uma ação = um voto**
Todos os acionistas votarão em todas as deliberações de assembleias
- ✓ **Criação de novo Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos estatutário, com maioria de membros independentes**
- ✓ **Corporation, com acionistas de referência**

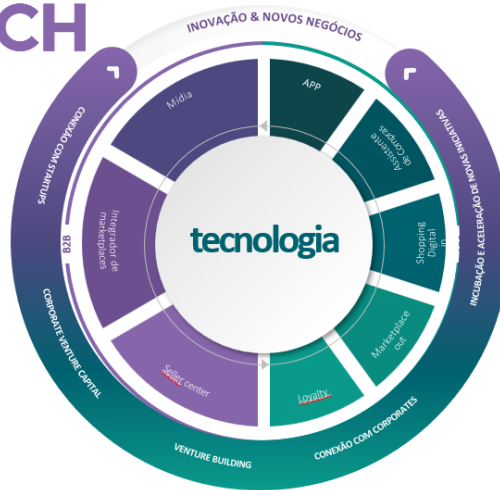
ALLOS

PLATAFORMA ALLOSTECH

Objetivos

- 01.**
Aumentar a recorrência e *share of life*
- 02.**
Monetizar o conhecimento do consumidor
- 03.**
Ser uma plataforma rentável

Fonte: Allos S.A. ("Companhia")
Data base: 2024
*O espaço físico e digital juntos.

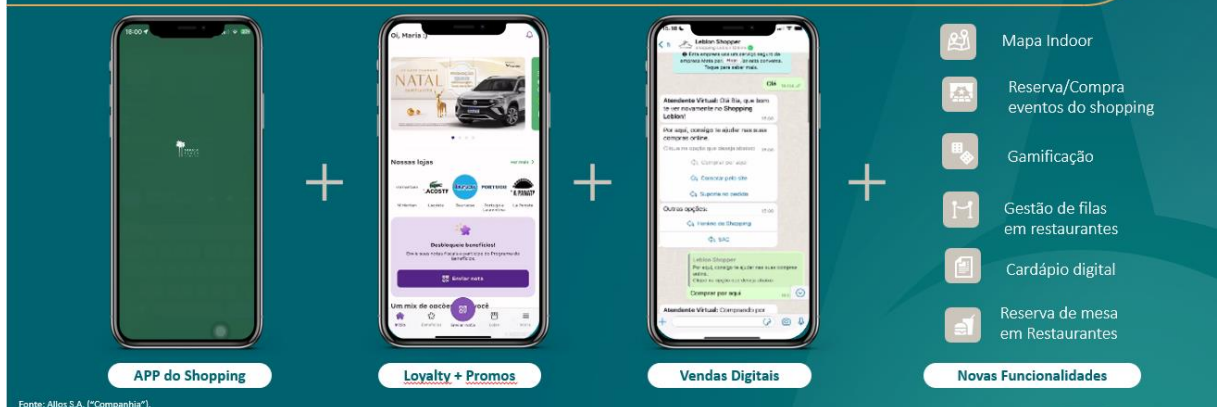


Pilares Estratégicos

- Relacionamento
- Soluções "Digitais" ¹
- Monetização

Plataforma Digital

APP do Shopping



Fonte: Allos S.A. ("Companhia").

ESTRATÉGIA DE MÍDIA helloo,

- + 49**
Municípios
- + 5 mil**
Edifícios
- + 113**
shoppings em todo o Brasil
- + 12 mil**
faces instaladas

★ **+69%**
Faturamento Helloo em Shoppings vs. 2º player

Fonte: Painéis internos de audiência Helloo e inventário. Fonte: Allos S.A. ("Companhia"). Data base: 2024. OOH: Fora de Casa (Out of Home)



Helloo
Plataforma de Mídia OOH e física em Shoppings do Brasil

Penetração
e força comercial

Maior cobertura,
frequência e impacto
no dia a dia

Inteligência
de Dados e Negócios

ALLOS

RESULTADO 3T24: **helloo**



R\$46,1 MM

De faturamento no 3T24

29,7 %

De crescimento 3T24 x 3T23

Mídia | Locação | Mídia | Serviços

Mídia como % da Receita Bruta



+110bps

De avanço como percentual da receita bruta da Companhia

Fonte: Allos S.A. ("Companhia")



Sustentabilidade

PLANEJAMENTO ESG DE LONGO PRAZO

Estabelecimento de metas claras que devem ser adotadas pela Companhia até 2030 e neutralidade na emissão de carbono até 2040.

PACTO GLOBAL DA ONU

Compromisso público com adesão ao Pacto Global da ONU.

S&P

Melhoria na pontuação ESG da S&P de 18 em 2023 para 40 em 2024



BLOOMBERG GENDER EQUALITY INDEX

Selecionada para compor o índice GEI¹ 2023, uma referência focada na inclusão de gênero.

MOVER

A parceria com a MOVER, a coalizão de empresas comprometidas com a promoção da equidade racial no Brasil, pelo 3º ano consecutivo.

QUESTIONÁRIO CDP²

Melhoria na pontuação do CDP de C para B-

RECONHECIMENTOS

ISE B3



ICO2B3



IDIVERSA B3



Data base: 2024. (1) Índice de Igualdade de Gênero (Gender Equality Index) / (2) Ambiental, Social e Governança (Environmental, Social and Governance) / (3) Projeto de Divulgação de Carbono (Carbon Disclosure Project)

Potencial Construtivo

DISPONÍVEL¹



6,8 MM de m²

Projetos de Multiuso

CONTRATOS ASSINADOS

49
Torres

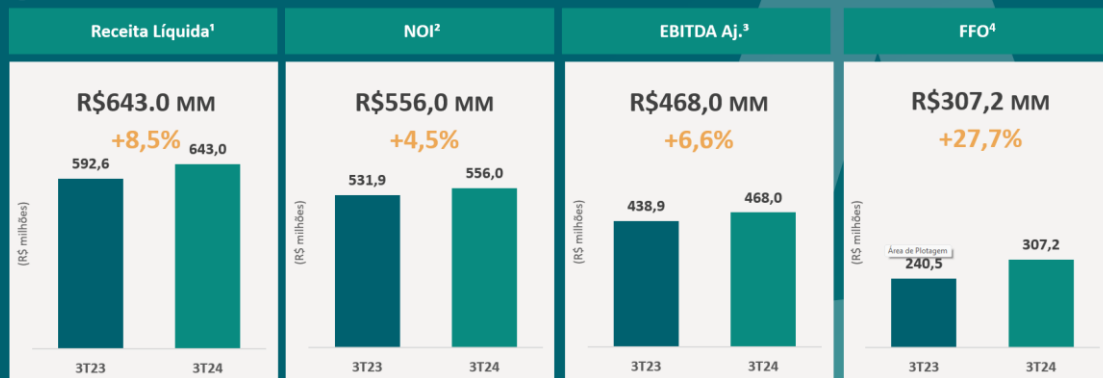
09
Shoppings

06
Estados

Fonte: Allos S.A. ("Companhia") Data de referência: 3T24
(1) Valores baseados no inventário de terrenos da companhia

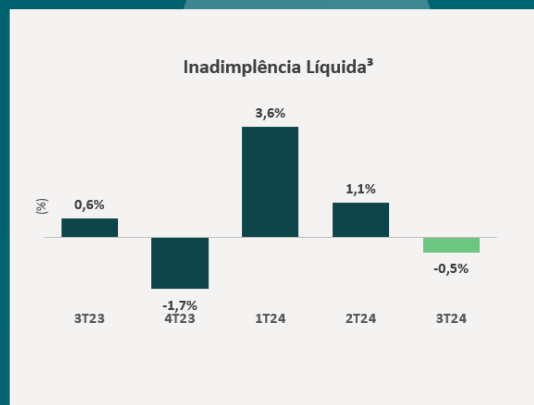
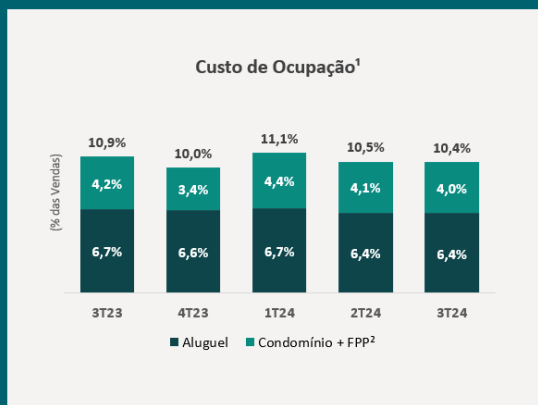
ALLOS

SNAPSHOT DO RESULTADO | Informações Gerenciais 3T24



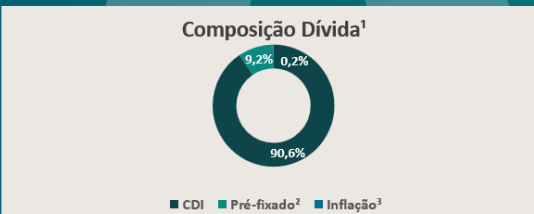
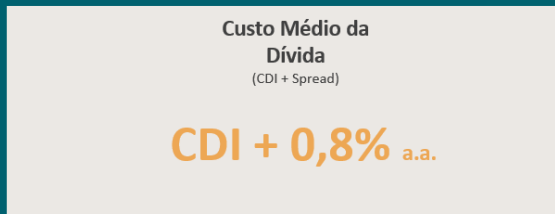
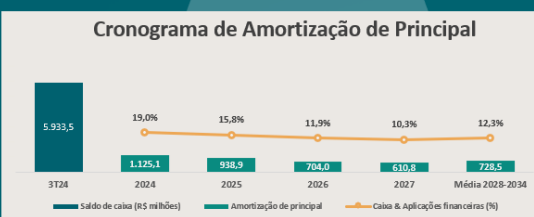
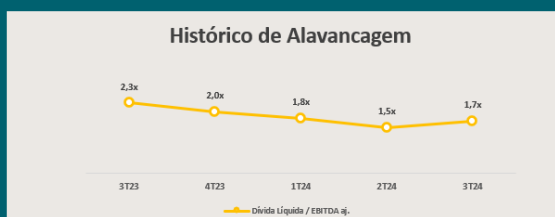
Fonte: Allos S.A. ("Companhia"). (1) NOI: Resultado Operacional Líquido (Net Operating Income) / EBITDA Aj.: Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização ajustado (Adjusted Earnings Before Interest Taxes Depreciation and Amortization) / FFO: Fluxo de caixa proveniente das operações (Funds from Operations). Indicadores ex-ajuste aluguel linear. Data ref. 3T24 vs. 3T23 Proforma. Informações Gerenciais.
 (2): Receita de locação + CDU + resultado do estacionamento + outras receitas + receitas de serviços - impostos sobre faturamento - descontos e cancelamentos.
 (3): EBITDA + gastos pré-operacionais +/- outras despesas/(receitas) não recorrentes + não considera os ajustes de aluguel linear.
 (4): Lucro líquido dos controladores + depreciação + amortização + despesas / (receitas) não recorrentes - ajuste de aluguel linear /(-) impostos não caixa (+)/(-) despesas / receitas financeiras eventuais + efeito do SWAP. Não inclui itens não-recorrentes e não-caixa inclusive linearização.

INDICADORES OPERACIONAIS | Informações Gerenciais – Não Contábeis 3T24



(1) Custo de Ocupação: Aluguel + Condomínio comum + FPP / Vendas
 (2) FPP: Fundo Promoções e Propaganda
 (3) Inadimplância líquida refere-se a relação entre o total faturado no período (aluguel faturado, excluindo cancelamentos) e o total recebido dentro do mesmo período

PERFIL DE DÍVIDA | Informações Gerenciais – Não Contábeis 3T24



¹ Considera dívida ao final do período, excluindo obrigações por compra de ativos
² Índices pré-fixados incluem TR; ³ Índices de inflação incluem IPCA e IGP-DI

18.1. Governança Corporativa

Nos termos do artigo 4º, do Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os Coordenadores adotaram todos os padrões de diligência no sentido a incentivar a Emissora e a Devedora quanto à adoção de padrões mais elevados de governança corporativa.

18.2. Indicar, caso o lastro seja composto por imóveis: (a) se possui: (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou, (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente

Não aplicável à Oferta.

18.3. Informar o estado e o município, bem como a diversificação geográfica do lastro.

Não aplicável à Oferta.

18.4. Para os CRI cujo lastro seja por destinação imobiliária, indicar: a. Relação exaustiva dos imóveis cujos recursos da emissão serão destinados; e b. Cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da emissão

A relação exaustiva dos Imóveis cujos recursos da Emissão serão destinados e o cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da Emissão encontram-se na seção “3. Destinação dos Recursos”, nas páginas 15 a 22 deste Prospecto.

18.5. Para os CRI de reembolso, indicar o montante efetivo das despesas incorridas no setor imobiliário, no máximo, nos 24 (vinte e quatro) meses que antecedem o encerramento da Distribuição

Não aplicável à Oferta.

18.6. Para os CRI por origem, indicar a descrição do contrato do qual originam-se os créditos imobiliários (quando aplicável).

Não aplicável à Oferta.

18.7. Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora e da Fiadora

Veja o Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência ao presente Prospecto, especialmente os itens 1 “Atividades do Emissor” e 4 “Fatores de Risco”.

18.8. Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora

Não há contratos relevantes celebrados pela Devedora não diretamente relacionados com suas atividades operacionais.

18.9. Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora

Veja o Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência ao presente Prospecto, especialmente o item 1 “Atividades do Emissor”.

18.10. Indicação sobre a carteira, se é composta exclusivamente ou não por crédito(s) performado(s)

Os Créditos Imobiliários são considerados créditos performados uma vez que consistem em títulos de dívida cujos pagamentos devidos não estão condicionados a qualquer evento futuro.

18.11. Descrição dos eventos que possam ensejar recompra dos Créditos Imobiliários pela cedente

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários serão subscritos diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão de carteira de créditos imobiliários. No entanto, os Créditos Imobiliários estão sujeitos a hipóteses de liquidação antecipada a critério da Devedora conforme descritos na Seção 10.9 deste Prospecto.

19. DEFINIÇÕES

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



ANEXOS

ANEXO I	ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA
ANEXO II	ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA FIADORA
ANEXO III	TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
ANEXO IV	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
ANEXO V	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
ANEXO VI	DECLARAÇÃO DE REGISTRO DE EMISSOR ATUALIZADO
ANEXO VII	DECLARAÇÃO DA EMISSORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO VIII	RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO PRELIMINAR DE RISCO DE AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO
ANEXO IX	IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA

ALLOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA

ALLOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 06.977.745/0001-91

NIRE 33.3.0028170-3

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 27 DE DEZEMBRO DE 2024**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** No dia 27 de dezembro de 2024, às 19 horas, via conferência telefônica, em conformidade com o §1º do artigo 11 do Estatuto Social da brMalls Participações S.A. ("Companhia").
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Convocação dispensada, tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do §1º do artigo 11 do Estatuto Social da Companhia.
3. **MESA:** Sr. Rafael Sales Guimarães foi eleito para presidir os trabalhos e convidou a Sra. Érica Cristina da Fonseca Martins para secretariar a reunião.
4. **Ordem do Dia:** Deliberar sobre: **(i)** a realização da 12ª (décima segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, da Companhia ("Emissão"), incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), na Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e com o Estatuto Social da Companhia ("Oferta"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, sob o Rito de Registro Automático de Distribuição, da BR Malls Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Companhia, a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, na qualidade de subscritora das Debêntures ("Debenturista" ou "Securitizadora"), e a **ALLOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 05.878.397/0001-32, na qualidade de fiadora das Debêntures ("Fiadora" e "Escritura de Emissão", respectivamente); **(ii)** a autorização à diretoria da Companhia, ou seus procuradores legais devidamente constituídos, para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Oferta, dentre os quais a celebração da Escritura de Emissão e de eventuais aditamentos à Escritura de Emissão, incluindo o aditamento que ratificará o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo) ("Aditamento do Procedimento de Bookbuilding"), do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido), bem como aos demais documentos relacionados à Emissão e à Oferta; **(iii)** formalização e efetivação da contratação das instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para intermediarem a Oferta ("Coordenadores"), do Agente Fiduciário, da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3") e dos demais prestadores de

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 06.977.745/0001-91

NIRE 33.3.0028170-3

serviços necessários para a Emissão (tais como escriturador, banco liquidante, assessores jurídicos, agência de classificação de risco e demais instituições que, eventualmente, sejam necessárias para a realização da Emissão) podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações em aditamentos; **(iv)** ratificação de todos os atos já praticados pela diretoria da Companhia, ou seus procuradores legais devidamente constituídos, com relação às deliberações acima; e **(v)** tomar ciência e aceitar a renúncia do Sr. Leandro Lopes aos cargos de Conselheiro e Diretor Presidente da Companhia, com efeitos a partir de 31 de dezembro de 2024; e **(vi)** a eleição do novo Diretor Presidente da Companhia.

5. **Deliberações:** Após exame, discussão e votação das matérias constantes da ordem do dia, os membros do Conselho de Administração presentes, por unanimidade de votos e sem quaisquer objeções ou ressalvas:

(i) Autorizaram a Companhia a realizar a Emissão das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão, com as seguintes principais características:

- a. **Número da Emissão:** 12ª (décima segunda) emissão de debêntures da Emissora;
- b. **Número de Séries:** A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo que a quantidade de Debêntures a ser alocada como Debêntures da primeira série ("**Debêntures da Primeira Série**") e/ou como Debêntures da segunda série ("**Debêntures da Segunda Série**"), bem como o número de séries, serão definidos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade das Debêntures da Primeira Série deverá ser diminuída da quantidade total de Debêntures da Segunda Série, ou vice-versa, delimitando, portanto, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma destas determinadas séries, ressalvado que qualquer uma das séries poderá ser cancelada. Em caso de excesso de demanda pelos CRI, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, a Emissora poderá, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores, decidir pela emissão do Lote Adicional de CRI (conforme definido abaixo) e respectiva alocação das Debêntures entre as séries, ressalvado que qualquer uma das séries poderá ser cancelada. A quantidade de Debêntures a ser alocada como Debêntures da Primeira Série e como Debêntures da Segunda Série será ratificada por meio de Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding*;
- c. **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão ("**Valor**

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 06.977.745/0001-91

NIRE 33.3.0028170-3

Total da Emissão”), sendo certo que, o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), isto é, em até R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), totalizando até R\$625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), em decorrência do exercício, total ou parcial, da opção de Lote Adicional de CRI;

- d. Quantidade de Debêntures: Serão emitidas, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser aumentada, a critério da Emissora, observado o Procedimento de *Bookbuilding*, em até 25% (vinte e cinco por cento), isto é, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Debêntures, totalizando até 625.000 (seiscentos e vinte e cinco mil) Debêntures, em decorrência do exercício, total ou parcial, da opção de Lote Adicional de CRI;
- e. Conversibilidade: As Debêntures não serão conversíveis em ações da Emissora;
- f. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”);
- g. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Debêntures será definida na Escritura de Emissão (“Data de Emissão”);
- h. Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme abaixo definido), ou de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total (conforme abaixo definida), com o consequente cancelamento das Debêntures, conforme os termos a serem previstos na Escritura de Emissão, (i) as Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de até 5 (cinco) anos e 10 (dez) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na data a ser definida na Escritura de Emissão (“Data de Vencimento Primeira Série”); e (ii) as Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de até 7 (sete) anos e 10 (dez) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na data a ser definida na Escritura de Emissão (“Data de Vencimento Segunda Série” e, em conjunto com Data de Vencimento Primeira Série, “Datas de Vencimento”);
- i. Colocação: As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei do Mercado

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 06.977.745/0001-91

NIRE 33.3.0028170-3

de Capitais e/ou ao registro perante a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”);

- j. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento (Procedimento de Bookbuilding): Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, sem lotes mínimos ou máximos, com recebimento de reservas, nos CRI, nos termos do artigo 61, parágrafos segundo e terceiro, da Resolução CVM 160, para verificação da existência de demanda em relação (i) ao número de séries da emissão dos CRI e, conseqüentemente, ao número de séries da Emissão das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, conseqüentemente, qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding; (ii) ao volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, ao volume final da emissão das Debêntures; e (iii) à quantidade de CRI a ser efetivamente emitida, considerando a possibilidade do exercício, total ou parcial, da opção de Lote Adicional dos CRI (conforme definido abaixo), e alocada em cada uma das séries da emissão dos CRI e, conseqüentemente, da quantidade das Debêntures a ser efetivamente emitida e alocada em cada uma das séries (“Procedimento de Bookbuilding”). Como resultado do Procedimento de Bookbuilding, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, da Escritura de Emissão, do Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, a quantidade de CRI poderá ser aumentada pela Securitizadora, após consulta e concordância prévia da Devedora e dos Coordenadores, em até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de CRI inicialmente emitidos, ou seja, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados (“Lote Adicional de CRI”). Por consequência do Lote Adicional de CRI, nos termos da Escritura de Emissão, a quantidade de Debêntures poderá ser aumentada, após consulta e concordância prévia da Devedora e dos Coordenadores, em até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de Debêntures inicialmente emitidas, ou seja, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Debêntures, nas mesmas condições das Debêntures inicialmente ofertadas. Após a realização do Procedimento de Bookbuilding e antes da Primeira Data de Integralização das Debêntures, o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será objeto de aditamento à Escritura de Emissão, sem necessidade de nova aprovação societária da Emissora, da Companhia, da Securitizadora e/ou dos titulares dos CRI, tampouco de aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas e/ou em Assembleia Especial de Titulares dos CRI (“Aditamento do Procedimento de Bookbuilding”);
- k. Prazo e Forma de Subscrição e Integralização: As Debêntures serão subscritas

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 06.977.745/0001-91

NIRE 33.3.0028170-3

pela Securitizadora, por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, conforme modelo a ser previsto na Escritura de Emissão (“Boletim de Subscrição”), antes da primeira integralização dos CRI, pelo que, a partir de tal data, constarão do patrimônio separado dos CRI, e serão integralizadas pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão, com a possibilidade de ágio (desde que aprovado pela Emissora) ou deságio, a exclusivo de critério dos Coordenadores da Oferta, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, observado, contudo **(i)** que o ágio ou deságio será o mesmo para todas as Debêntures da respectiva série, e **(ii)** que, neste caso, a Emissora receberá, na Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário. A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério e de comum acordo entre os Coordenadores, incluindo, mas não se limitando a (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração na Taxa DI; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelos Coordenadores. A aplicação de ágio ou deságio não importará em alteração dos custos totais (*all-in*) da Emissora. As Debêntures serão integralizadas, em moeda corrente nacional, **(i)** pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização (“Primeira Data de Integralização”), ou **(ii)** em caso de integralização das Debêntures em Datas de Integralização posteriores, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração Primeira Série e/ou da Remuneração Segunda Série (conforme abaixo definido), conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a efetiva integralização, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente a ser previamente informada pela Emissora à Securitizadora, por meio de comunicado direcionado à Securitizadora, nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI (cada uma, uma “Data de Integralização”), observados os termos e condições a serem estabelecidos na Escritura de Emissão, e desde que cumpridas as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição;

- I. Forma e Comprovação de Titularidade: As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no *“Livro de Registro de Debêntures Nominativas”* da Emissora;

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 06.977.745/0001-91

NIRE 33.3.0028170-3

- m. Espécie e Garantia: As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações. Adicionalmente, as Debêntures contarão com a Fiança (conforme abaixo definido) a ser prestada pela Companhia;
- n. Atualização Monetária das Debêntures: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será objeto de atualização monetária;
- o. Remuneração das Debêntures da Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 98,00% (noventa e oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, “over extra-grupo”, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI” e “Remuneração Primeira Série”, respectivamente). A Remuneração Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula a ser estabelecida na Escritura de Emissão ;
- p. Remuneração das Debêntures da Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da Taxa DI (“Remuneração Segunda Série” e, em conjunto com a Remuneração Primeira Série, “Remuneração”). A Remuneração Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula a ser estabelecida na Escritura de Emissão;
- q. Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Emissora, em sua integralidade, exclusivamente para pagamento dos custos e despesas futuras de natureza imobiliária relativos a usufruto, financiamento imobiliário, aquisição de direitos, direta ou indireta (inclusive por meio de aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários ou cotas de fundos de investimento imobiliário), reforma, manutenção, construção e/ou expansão dos imóveis de titularidade ou que sejam explorados pela Emissora e/ou por quaisquer sociedades sob controle, direto ou indireto, da Emissora, conforme a serem indicados na Escritura de Emissão;

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 06.977.745/0001-91

NIRE 33.3.0028170-3

- r. Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ou de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, com o consequente cancelamento das Debêntures, conforme os termos a serem previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração será paga mensalmente, nas datas indicadas no cronograma a ser previsto na Escritura de Emissão (cada uma dessas datas, uma “Data de Pagamento da Remuneração”);
- s. Amortização das Debêntures: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e/ou de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, com o consequente cancelamento das Debêntures, conforme os termos a serem previstos na Escritura de Emissão (i) o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série será amortizado em 1 (uma) única parcela, na Data de Vencimento Primeira Série (“Data de Amortização Primeira Série”); e (ii) o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série será amortizado em 1 (uma) única parcela, na Data de Vencimento Segunda Série (“Data de Amortização Segunda Série”, em conjunto com Data de Amortização Primeira Série, “Data de Amortização” e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração, “Datas de Pagamento”), nas datas indicadas no cronograma a ser previsto na Escritura de Emissão;
- t. Repactuação Programada: As Debêntures não serão objeto de repactuação programada;
- u. Aquisição Facultativa: A Emissora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures;
- v. Resgate Antecipado Facultativo Total: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e observados os termos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão, (i) a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira Série (“Resgate Antecipado Facultativo Total 1ª Série”); e/ou (ii) a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Segunda Série (“Resgate Antecipado Facultativo Total 2ª Série” e, em conjunto com o Resgate Antecipado

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 06.977.745/0001-91

NIRE 33.3.0028170-3

Facultativo Total 1ª Série, “Resgate Antecipado Facultativo Total”). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Emissora será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário) de cada série a ser resgatada, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração de cada série a ser resgatada, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da respectiva série, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total 1ª Série e/ou Resgate Antecipado Facultativo Total 2ª Série, e demais encargos devidos e não pagos até a data do respectivo Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive); (c) de prêmio de até 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, conforme a ser definido na Escritura de Emissão, multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento Primeira Série e/ou Data de Vencimento Segunda Série, conforme o caso, calculado nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão; e (d) dos respectivos Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), caso aplicáveis. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio previsto no item “(c)” desta Cláusula deverá ser calculado após o referido pagamento, ou seja, desconsiderando a Remuneração devida até tal data. As Debêntures resgatadas nos termos deste item serão canceladas pela Emissora;

- w. Amortização Extraordinária Facultativa Parcial: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e observados os termos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão, (i) a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures da Primeira Série (“Amortização Extraordinária Parcial Facultativa 1ª Série”); e/ou (ii) a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures da Segunda Série (“Amortização Extraordinária Parcial Facultativa 2ª Série” e, em conjunto com a Amortização Extraordinária Parcial Facultativa da 1ª Série, “Amortização Extraordinária Parcial Facultativa”). Por ocasião da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, o valor devido pela Emissora será equivalente a (a) parcela do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário) da respectiva série a ser amortizada, conforme o caso, acrescida (b) da Remuneração das Debêntures da respectiva série calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, incidente

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 06.977.745/0001-91

NIRE 33.3.0028170-3

sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série a ser amortizada e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa (c) de até 0,40% (quarentacentésimos por cento) ao ano, conforme a ser definido na Escritura de Emissão, calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa e a Data de Vencimento Primeira Série e/ou Data de Vencimento Segunda Série, conforme o caso, calculado nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão; e (d) dos respectivos Encargos Moratórios, caso aplicáveis. Caso a data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio previsto no item “(c)” acima deverá ser calculado após o referido pagamento, ou seja, desconsiderando a Remuneração devida até tal data;

- x. Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a qualquer tempo uma oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures de quaisquer das séries, com o consequente cancelamento das referidas Debêntures, endereçada diretamente à Securitizadora, na qualidade de única titular das Debêntures, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, podendo a Securitizadora aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos Titulares dos CRI (“Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total”). O valor a ser pago pela Emissora em relação a cada uma das Debêntures será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, bem como de eventuais encargos moratórios e quaisquer outras obrigações pecuniárias devidas, caso existentes, observado eventual prêmio proposto pela Emissora, se houver, para o resgate das Debêntures, sendo que referido prêmio deverá ser positivo. Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total seja qualquer Data de Amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio de resgate, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento. As Debêntures resgatadas nos termos deste item serão canceladas pela Emissora;

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 06.977.745/0001-91

NIRE 33.3.0028170-3

- y. Desmembramento das Debêntures: Não será admitido o desmembramento do Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Remuneração e dos demais direitos conferidos à Securitizadora;
- z. Garantia Fidejussória: a Companhia, por meio da Escritura de Emissão e na melhor forma de direito, prestará Fiança em favor da Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, em conformidade com o artigo 818 do Código Civil, obrigando-se solidariamente com a Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora, codevedora solidária e principal pagadora responsável pelo fiel, pontual e integral adimplemento de todas as Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e seus incisos e 839, todos do Código Civil, e nos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil;
- aa. Vencimento Antecipado: As Debêntures contarão com eventos de vencimento antecipado, automáticos e não automáticos, sendo certo que tais eventos, bem como os termos da declaração de vencimento antecipado, serão descritos na Escritura de Emissão, cujos termos e condições foram apresentados aos Conselheiros nesta reunião e devidamente aprovados, permanecendo a minuta da Escritura de Emissão arquivada nos registros desta reunião;
- bb. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculadas *pro rata temporis* a partir da primeira data de integralização das Debêntures ou da 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 die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e
- cc. Demais Características da Emissão: As demais características da Emissão serão aquelas especificadas na Escritura de Emissão.

(ii) Autorizaram a diretoria da Companhia, ou seus procuradores legais devidamente

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 06.977.745/0001-91

NIRE 33.3.0028170-3

constituídos, a tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Oferta, dentre os quais a celebração da Escritura de Emissão e de eventuais aditamentos à Escritura de Emissão, incluindo o Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding*, do Contrato de Distribuição, bem como os demais documentos relacionados à Emissão e à Oferta;

- (iii) Aprovaram a formalização e efetivação da contratação dos Coordenadores, do Agente Fiduciário, da B3 e dos demais prestadores de serviços necessários para a Emissão (tais como escriturador, banco liquidante, assessores jurídicos, agência de classificação de risco e demais instituições que, eventualmente, sejam necessárias para a realização da Emissão) podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações em aditamentos;
- (iv) Aprovaram a ratificação dos atos praticados pela diretoria da Companhia, ou por seus procuradores legais devidamente constituídos, até a presente data em relação aos itens (i) a (iii) acima;
- (v) Tomaram ciência e aceitaram a renúncia do Sr. Leandro Lopes aos cargos de Conselheiro e Diretor Presidente, com efeitos a partir de 31 de dezembro de 2024; e
- (vi) Em virtude da renúncia do Sr. Leandro Lopes, elegeram, na presente data, com efeitos a partir de 01 de janeiro de 2025, a Sra. **DANIELLA DE SOUZA GUANABARA SANTOS**, brasileira, solteira, economista, portadora do documento de identidade nº 09.844.007-6, expedido pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 070.618.677-01, com endereço comercial na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, salas 102 a 104, Leblon, CEP 22430-060, para o cargo de **Diretora Presidente** da Companhia. Nesse sentido, a Sra. Daniella Guanabara passará a acumular 3 (três) diretorias, sendo, a partir de 01 de janeiro de 2025, **Diretora Presidente, Diretora Financeira e Diretora de Relações com Investidores** da Companhia. O Conselho resolve manter o cargo de Conselheiro, anteriormente ocupado pelo Sr. Leandro Lopes, vago.

5.1. Os membros do Conselho de Administração registraram os agradecimentos ao Sr. Leandro Lopes, bem como o reconhecimento por sua contribuição, na qualidade de Conselheiro e Diretor da Companhia.

6. Encerramento: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião, da qual se lavrou a presente ata, que, lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes. Rio de Janeiro, 27 de dezembro de 2024. Presidente: Sr. Rafael Sales Guimarães; Secretária: Sra. Érica

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 06.977.745/0001-91

NIRE 33.3.0028170-3

Cristina da Fonseca Martins. Membros do Conselho de Administração: Rafael Sales Guimarães, Paula Guimarães Fonseca e Leandro Rocha Franco Lopes.

Declaro que a presente confere com o original lavrado em livro próprio.

Rio de Janeiro, 27 de dezembro de 2024

Assinado por:

23A933D8A492463...

Érica Martins

Secretária



ANEXO II

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA FIADORA

ALLOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ALLOS S.A.

CNPJ/MF Nº. 05.878.397/0001-32

NIRE 33.3.003.325-11

Companhia Aberta

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 27 DE DEZEMBRO DE 2024**

1. **DATA, HORA E LOCAL**: No dia 27 de dezembro de 2024, às 18 horas, via conferência telefônica, em conformidade com o §4º do artigo 13 do Estatuto Social da ALLOS S.A. ("Companhia").
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA**: Convocação dispensada, tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do §1º do artigo 13 do Estatuto Social da Companhia.
3. **MESA**: Sr. Renato Feitosa Rique foi eleito para presidir os trabalhos e convidou a Sra. Érica Cristina da Fonseca Martins para secretariar a reunião.
4. **ORDEM DO DIA**: Deliberar sobre (i) a outorga a Fiança, pela Companhia, em favor da **OPEA SECURITIZADORA S.A.** ("Debenturista" ou "Securitizadora"), em garantia do fiel, pontual e integral adimplemento de todas as obrigações presentes e futuras, principais e acessórias, da **BR MALLS PARTICIPAÇÃO S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 06.977.745/0001-91 ("Emissora"), no âmbito da 12ª (décima segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, sob o rito de registro automático de distribuição, da Emissora ("Emissão"), em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), na Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente) nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada da BR Malls Participações S.A.", a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de emissora das Debêntures, o Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário, e a Companhia, na qualidade de fiadora ("Escritura de Emissão"), com renúncia expressa aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e seus incisos e 839, todos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), e nos artigos 130, 131 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil" e "Fiança", respectivamente); (ii) a autorização à diretoria da Companhia, ou seus procuradores legais devidamente constituídos, para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à outorga da Fiança, realização da Emissão e da Oferta, dentre os quais a celebração da Escritura de Emissão e de eventuais aditamentos à

ALLOS S.A.

CNPJ/MF Nº. 05.878.397/0001-32

NIRE 33.3.003.325-11

Companhia Aberta

Escritura de Emissão, incluindo o aditamento que ratificará o resultado do Procedimento de Bookbuilding (conforme definido abaixo) ("Aditamento do Procedimento de Bookbuilding"), do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido), bem como aos demais documentos relacionados à outorga da Fiança, à Emissão e à Oferta; **(iii)** ratificação de todos os atos já praticados pela diretoria da Companhia, ou seus procuradores legais devidamente constituídos, com relação às deliberações acima; **(iv)** tomar ciência e aceitar a renúncia do Sr. Leandro Lopes ao cargo de Diretor Vice Presidente de Negócios, com efeitos a partir de 31 de dezembro de 2024, divulgada ao mercado em 21 de novembro de 2024.

5. **DELIBERAÇÕES:** Após a discussão da Ordem do Dia e a análise de todos os documentos pertinentes, os membros do Conselho de Administração, por unanimidade e sem ressalvas:

5.1. Aprovaram a outorga pela Companhia de Fiança, em favor da Debenturista, em garantia do fiel, pontual e integral adimplemento de todas as obrigações presentes e futuras, principais e acessórias, da Emissora, no âmbito da Emissão, nos termos da Escritura de Emissão, inclusive honorários advocatícios, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, bem como as obrigações relativas aos prestadores de serviço envolvidos na Operação de Securitização, as obrigações relativas aos prestadores de serviço envolvidos na Operação de Securitização e todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora em decorrência da emissão dos CRI, inclusive honorários e despesas dos prestadores de serviços, e em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos direitos decorrentes da Escritura de Emissão ("Obrigações Garantidas"), renunciando expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e seus incisos e 839, todos do Código Civil, e nos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil. As Debêntures e a Emissão contarão com as seguintes principais características:

- a. **Número da Emissão:** 12ª (décima segunda) emissão de debêntures da Emissora;
- b. **Número de Séries:** A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo que a quantidade de Debêntures a ser alocada como Debêntures da primeira série ("Debêntures da Primeira Série") e/ou como Debêntures da segunda série ("Debêntures da Segunda Série"), bem como o número de séries, serão definidos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado

ALLOS S.A.

CNPJ/MF Nº. 05.878.397/0001-32

NIRE 33.3.003.325-11

Companhia Aberta

que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade das Debêntures da Primeira Série deverá ser diminuída da quantidade total de Debêntures da Segunda Série, ou vice-versa, delimitando, portanto, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma destas determinadas séries, ressalvado que qualquer uma das séries poderá ser cancelada. Em caso de excesso de demanda pelos CRI, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, a Emissora poderá, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores, decidir pela emissão do Lote Adicional de CRI (conforme definido abaixo) e respectiva alocação das Debêntures entre as séries, ressalvado que qualquer uma das séries poderá ser cancelada. A quantidade de Debêntures a ser alocada como Debêntures da Primeira Série e como Debêntures da Segunda Série será ratificada por meio de Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding*;

- c. Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”), sendo certo que, o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), isto é, em até R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), totalizando até R\$625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), em decorrência do exercício, total ou parcial, da opção de Lote Adicional de CRI;
- d. Quantidade de Debêntures: Serão emitidas, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser aumentada, a critério da Emissora, observado o Procedimento de *Bookbuilding*, em até 25% (vinte e cinco por cento), isto é, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Debêntures, totalizando até 625.000 (seiscentas e vinte e cinco mil) Debêntures, em decorrência do exercício, total ou parcial, da opção de Lote Adicional de CRI;
- e. Conversibilidade: As Debêntures não serão conversíveis em ações da Emissora;
- f. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”);
- g. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Debêntures será definida na Escritura de Emissão (“Data de Emissão”);

ALLOS S.A.

CNPJ/MF Nº. 05.878.397/0001-32

NIRE 33.3.003.325-11

Companhia Aberta

- h. Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme abaixo definido), ou de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total (conforme abaixo definida), com o consequente cancelamento das Debêntures, conforme os termos a serem previstos na Escritura de Emissão, (i) as Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de até 5 (cinco) anos e 10 (dez) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na data a ser definida na Escritura de Emissão ("Data de Vencimento Primeira Série"); e (ii) as Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de até 7 (sete) anos e 10 (dez) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na data a ser definida na Escritura de Emissão ("Data de Vencimento Segunda Série" e, em conjunto com Data de Vencimento Primeira Série, "Datas de Vencimento");
- i. Colocação: As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei do Mercado de Capitais e/ou ao registro perante a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA");
- j. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento (Procedimento de Bookbuilding): Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, sem lotes mínimos ou máximos, com recebimento de reservas, nos CRI, nos termos do artigo 61, parágrafos segundo e terceiro, da Resolução CVM 160, para verificação da existência de demanda em relação (i) ao número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, ao número de séries da Emissão das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, consequentemente, qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding; (ii) ao volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, ao volume final da emissão das Debêntures; e (iii) à quantidade de CRI a ser efetivamente emitida, considerando a possibilidade do exercício, total ou parcial, da opção de Lote Adicional dos CRI (conforme definido abaixo), e alocada em cada uma das séries da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade das Debêntures a ser efetivamente emitida e alocada em cada uma das séries ("Procedimento de Bookbuilding"). Como resultado do Procedimento de Bookbuilding, nos

ALLOS S.A.

CNPJ/MF Nº. 05.878.397/0001-32

NIRE 33.3.003.325-11

Companhia Aberta

termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, da Escritura de Emissão, do Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, a quantidade de CRI poderá ser aumentada pela Securitizadora, após consulta e concordância prévia da Devedora e dos Coordenadores, em até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de CRI inicialmente emitidos, ou seja, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados ("Lote Adicional de CRI"). Por consequência do Lote Adicional de CRI, nos termos da Escritura de Emissão, a quantidade de Debêntures poderá ser aumentada, após consulta e concordância prévia da Devedora e dos Coordenadores, em até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de Debêntures inicialmente emitidas, ou seja, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Debêntures, nas mesmas condições das Debêntures inicialmente ofertadas. Após a realização do Procedimento de Bookbuilding e antes da Primeira Data de Integralização das Debêntures, o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será objeto de aditamento à Escritura de Emissão, sem necessidade de nova aprovação societária da Emissora, da Companhia, da Securitizadora e/ou dos titulares dos CRI, tampouco de aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas e/ou em Assembleia Especial de Titulares dos CRI ("Aditamento do Procedimento de Bookbuilding");

- k. Prazo e Forma de Subscrição e Integralização: As Debêntures serão subscritas pela Securitizadora, por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, conforme modelo a ser previsto na Escritura de Emissão ("Boletim de Subscrição"), antes da primeira integralização dos CRI, pelo que, a partir de tal data, constarão do patrimônio separado dos CRI, e serão integralizadas pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão, com a possibilidade de ágio (desde que aprovado pela Emissora) ou deságio, a exclusivo de critério dos Coordenadores da Oferta, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, observado, contudo **(i)** que o ágio ou deságio será o mesmo para todas as Debêntures da respectiva série, e **(ii)** que, neste caso, a Emissora receberá, na Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário. A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério e de comum acordo entre os Coordenadores, incluindo, mas não se limitando a (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração na Taxa DI; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários,

ALLOS S.A.

CNPJ/MF Nº. 05.878.397/0001-32

NIRE 33.3.003.325-11

Companhia Aberta

certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelos Coordenadores. A aplicação de ágio ou deságio não importará em alteração dos custos totais (*all-in*) da Emissora. As Debêntures serão integralizadas, em moeda corrente nacional, **(i)** pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização (“Primeira Data de Integralização”), ou **(ii)** em caso de integralização das Debêntures em Datas de Integralização posteriores, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração Primeira Série e/ou da Remuneração Segunda Série (conforme abaixo definido), conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a efetiva integralização, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente a ser previamente informada pela Emissora à Securitizadora, por meio de comunicado direcionado à Securitizadora, nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI (cada uma, uma “Data de Integralização”), observados os termos e condições a serem estabelecidos na Escritura de Emissão, e desde que cumpridas as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição;

- I. Forma e Comprovação de Titularidade: As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no *“Livro de Registro de Debêntures Nominativas”* da Emissora;
- m. Espécie e Garantia: As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações. Adicionalmente, as Debêntures contarão com a Fiança (conforme abaixo definido) a ser prestada pela Companhia;
- n. Atualização Monetária das Debêntures: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será objeto de atualização monetária;
- o. Remuneração das Debêntures da Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 98,00% (noventa e oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da variação acumulada das taxas

ALLOS S.A.

CNPJ/MF Nº. 05.878.397/0001-32

NIRE 33.3.003.325-11

Companhia Aberta

médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, “over extra-grupo”, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI” e “Remuneração Primeira Série”, respectivamente). A Remuneração Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula a ser estabelecida na Escritura de Emissão ;

- p. Remuneração das Debêntures da Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da Taxa DI (“Remuneração Segunda Série” e, em conjunto com a Remuneração Primeira Série, “Remuneração”). A Remuneração Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula a ser estabelecida na Escritura de Emissão;
- q. Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Emissora, em sua integralidade, exclusivamente para pagamento dos custos e despesas futuras de natureza imobiliária relativos a usufruto, financiamento imobiliário, aquisição de direitos, direta ou indireta (inclusive por meio de aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários ou cotas de fundos de investimento imobiliário), reforma, manutenção, construção e/ou expansão dos imóveis de titularidade ou que sejam explorados pela Emissora e/ou por quaisquer sociedades sob controle, direto ou indireto, da Emissora, conforme a serem indicados na Escritura de Emissão;
- r. Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ou de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, com o consequente cancelamento das Debêntures, conforme os termos a serem previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração será paga mensalmente, nas datas indicadas no cronograma a ser previsto na Escritura de Emissão (cada uma dessas datas, uma “Data de Pagamento da Remuneração”);
- s. Amortização das Debêntures: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e/ou de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total,

ALLOS S.A.

CNPJ/MF Nº. 05.878.397/0001-32

NIRE 33.3.003.325-11

Companhia Aberta

com o consequente cancelamento das Debêntures, conforme os termos a serem previstos na Escritura de Emissão (i) o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série será amortizado em 1 (uma) única parcela, na Data de Vencimento Primeira Série ("Data de Amortização Primeira Série"); e (ii) o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série será amortizado em 1 (uma) única parcela, na Data de Vencimento Segunda Série ("Data de Amortização Segunda Série", em conjunto com Data de Amortização Primeira Série, "Data de Amortização" e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração, "Datas de Pagamento"), nas datas indicadas no cronograma a ser previsto na Escritura de Emissão;

- t. Repactuação Programada: As Debêntures não serão objeto de repactuação programada;
- u. Aquisição Facultativa: A Emissora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures;
- v. Resgate Antecipado Facultativo Total: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e observados os termos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão, (i) a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira Série ("Resgate Antecipado Facultativo Total 1ª Série"); e/ou (ii) a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Segunda Série ("Resgate Antecipado Facultativo Total 2ª Série" e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total 1ª Série, "Resgate Antecipado Facultativo Total"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Emissora será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário) de cada série a ser resgatada, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração de cada série a ser resgatada, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da respectiva série, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total 1ª Série e/ou Resgate Antecipado Facultativo Total 2ª Série, e demais encargos devidos e não pagos até a data do respectivo Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive); (c) de prêmio de até 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, conforme a ser definido na Escritura de Emissão, multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado

ALLOS S.A.

CNPJ/MF Nº. 05.878.397/0001-32

NIRE 33.3.003.325-11

Companhia Aberta

Facultativo Total e a Data de Vencimento Primeira Série e/ou Data de Vencimento Segunda Série, conforme o caso, calculado nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão; e (d) dos respectivos Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), caso aplicáveis. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio previsto no item “(c)” desta Cláusula deverá ser calculado após o referido pagamento, ou seja, desconsiderando a Remuneração devida até tal data. As Debêntures resgatadas nos termos deste item serão canceladas pela Emissora;

- w. Amortização Extraordinária Facultativa Parcial: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e observados os termos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão, (i) a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures da Primeira Série (“Amortização Extraordinária Parcial Facultativa 1ª Série”); e/ou (ii) a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures da Segunda Série (“Amortização Extraordinária Parcial Facultativa 2ª Série” e, em conjunto com a Amortização Extraordinária Parcial Facultativa da 1ª Série, “Amortização Extraordinária Parcial Facultativa”). Por ocasião da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, o valor devido pela Emissora será equivalente a (a) parcela do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário) da respectiva série a ser amortizada, conforme o caso, acrescida (b) da Remuneração das Debêntures da respectiva série calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série a ser amortizada e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa (c) de até 0,40% (quarentacentésimos por cento) ao ano, conforme a ser definido na Escritura de Emissão, calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa e a Data de Vencimento Primeira Série e/ou Data de Vencimento Segunda Série, conforme o caso, calculado nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão; e (d) dos respectivos Encargos Moratórios, caso aplicáveis. Caso a data da Amortização

ALLOS S.A.

CNPJ/MF Nº. 05.878.397/0001-32

NIRE 33.3.003.325-11

Companhia Aberta

Extraordinária Parcial Facultativa coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio previsto no item “(c)” acima deverá ser calculado após o referido pagamento, ou seja, desconsiderando a Remuneração devida até tal data;

- x. Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a qualquer tempo uma oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures de quaisquer das séries, com o consequente cancelamento das referidas Debêntures, endereçada diretamente à Securitizadora, na qualidade de única titular das Debêntures, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, podendo a Securitizadora aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos Titulares dos CRI (“Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total”). O valor a ser pago pela Emissora em relação a cada uma das Debêntures será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, bem como de eventuais encargos moratórios e quaisquer outras obrigações pecuniárias devidas, caso existentes, observado eventual prêmio proposto pela Emissora, se houver, para o resgate das Debêntures, sendo que referido prêmio deverá ser positivo. Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total seja qualquer Data de Amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio de resgate, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento. As Debêntures resgatadas nos termos deste item serão canceladas pela Emissora;
- y. Desmembramento das Debêntures: Não será admitido o desmembramento do Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Remuneração e dos demais direitos conferidos à Securitizadora;
- z. Garantia Fidejussória: a Companhia, por meio da Escritura de Emissão e na melhor forma de direito, prestará Fiança em favor da Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, em conformidade com o artigo 818 do Código Civil, obrigando-se solidariamente com a Emissora, em caráter

ALLOS S.A.

CNPJ/MF Nº. 05.878.397/0001-32

NIRE 33.3.003.325-11

Companhia Aberta

irrevogável e irreatável, como fiadora, codevedora solidária e principal pagadora responsável pelo fiel, pontual e integral adimplemento de todas as Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e seus incisos e 839, todos do Código Civil, e nos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil;

- aa. Vencimento Antecipado: As Debêntures contarão com eventos de vencimento antecipado, automáticos e não automáticos, sendo certo que tais eventos, bem como os termos da declaração de vencimento antecipado, serão descritos na Escritura de Emissão, cujos termos e condições foram apresentados aos Conselheiros nesta reunião e devidamente aprovados, permanecendo a minuta da Escritura de Emissão arquivada nos registros desta reunião;
- bb. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculadas *pro rata temporis* a partir da primeira data de integralização das Debêntures ou da 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 die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e
- cc. Demais Características da Emissão: As demais características da Emissão serão aquelas especificadas na Escritura de Emissão.

5.2. Autorizaram a diretoria da Companhia, ou seus procuradores legais devidamente constituídos, a tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à outorga da Fiança, realização da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização, dentre os quais a celebração da Escritura de Emissão e de eventuais aditamentos à Escritura de Emissão, incluindo o Aditamento do Procedimento de Bookbuilding, do Contrato de Distribuição, bem como os demais documentos relacionados à outorga da Fiança, à Emissão, à Oferta e à Operação de Securitização, bem como aprovaram a ratificação dos atos praticados pela diretoria da

ALLOS S.A.

CNPJ/MF Nº. 05.878.397/0001-32

NIRE 33.3.003.325-11

Companhia Aberta

Companhia, ou por seus procuradores legais devidamente constituídos, até a presente data em relação aos itens acima.

5.3. Tomaram ciência e aceitaram a renúncia do Sr. Leandro Lopes ao cargo de Diretor Vice Presidente de Negócios, com efeitos a partir de 31 de dezembro de 2024, conforme divulgação ao mercado em 21 de novembro de 2024 e resolveram por manter o respectivo cargo vago.

5.4. Os membros do Conselho de Administração registraram os agradecimentos ao Sr. Leandro Lopes, bem como o reconhecimento por sua contribuição, na qualidade de Diretor da Companhia.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião, da qual se lavrou a presente ata, que, lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes. Rio de Janeiro, 27 de dezembro de 2024. Presidente: Sr. Renato Feitosa Rique; Secretária: Sra. Érica Martins. Membros do Conselho de Administração: Renato Feitosa Rique, Peter Ballon, Volker Kraft, Fernando Maria Guedes Machado Antunes de Oliveira, Marcos Haertel Vieira Lopes de Oliveira, Luiz Alberto Quinta, Luiz Alves Paes de Barros, Vitor José Azevedo Marques e Cláudia da Rosa Côrtes de Lacerda.

Rio de Janeiro, 27 de dezembro de 2024.

Assinado por:

23A933DBA492463...

Érica Martins
Secretária



ANEXO III

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS

ALLOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 395ª (TRICENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular,

(1) OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com registro S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o n.º 02.773.542/0001-22, e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o Número de Identificação do Registro de Empresas (“NIRE”) 35300157648, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430 (conforme definida abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definida abaixo):

(2) PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“Agente Fiduciário” e, em conjunto com a Emissora, “Partes”);

vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 395ª (Tricentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela BR Malls Participações S.A.*” (“Termo de Securitização” ou “Termo”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários da 395ª (tricentésima nonagésima quinta) emissão, em até 2 (duas) séries, da Emissora, de acordo com a Lei nº 14.430 (conforme definida abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo), a Resolução CVM 160 (conforme definida abaixo), e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1 DEFINIÇÕES

1.1 Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:



1.1.1 Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto nos Documentos da Operação (conforme definidos abaixo); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou modificados.

<u>“Agência de <i>Rating</i>”</u>	Significa a FITCH RATING BRASIL LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha a substituí-la, responsável pela classificação inicial e atualização anual dos relatórios de classificação de risco dos CRI, observados os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI;
<u>“Agente Fiduciário”</u>	Tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.3 abaixo;
<u>“Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI 1ª Série”</u>	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.2 abaixo;
<u>“Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI 2ª Série”</u>	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.3 abaixo;
<u>“Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures”</u>	Significa, em conjunto a Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures Primeira Série e Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures Segunda Série, a ser realizada nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
<u>“Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures Primeira Série”</u>	Significa a possibilidade da Devedora realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures Primeira Série (com a consequente Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI 1ª Série), a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive), contado da data de emissão das Debêntures Primeira Série, ou seja, a partir de 20 de julho de 2027 (inclusive), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do total das Debêntures Primeira Série e, consequentemente, dos CRI 1ª Série, nos termos da Cláusula 7.21.1 da Escritura de Emissão de Debêntures;



“ <u>Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures Segunda Série</u> ”	Significa a possibilidade da Devedora realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures Segunda Série (com a consequente Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI Segunda Série), a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive), contado da data de emissão das Debêntures Segunda Série, ou seja, a partir de 20 de janeiro de 2028 (inclusive), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do total das Debêntures Segunda Série e, consequentemente, dos CRI, 2ª Série nos termos da Cláusula 7.21.1 da Escritura de Emissão de Debêntures;
“ <u>ANBIMA</u> ”	Significa a ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , pessoa jurídica de direito privado, com sede cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;
“ <u>Anúncio de Início</u> ”	Significa o anúncio de início da Oferta, divulgado na forma do artigo 13 da Resolução CVM 160;
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”	Significa o anúncio de encerramento da Oferta, divulgado na forma do artigo 13 da Resolução CVM 160;
“ <u>Aplicações Financeiras Permitidas</u> ”	Significa, quando em conjunto, (i) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AAA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou Aaa pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (ii) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou (iii) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AAA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou Aaa pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País;
“ <u>Assembleia Especial de Investidores</u> ”	Significa a assembleia especial de Titulares de CRI, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 60 e em conformidade com a Cláusula 12 abaixo;
“ <u>Auditor Independente</u> ”	Significa o auditor independente a ser contratado pela Emissora para auditoria do Patrimônio Separado;



“ <u>Aviso ao Mercado</u> ”	Significa o aviso ao mercado da Oferta, divulgado na forma do artigo 57 da Resolução CVM 160;
“ <u>Banco Liquidante</u> ”	O ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04;
“ <u>B3</u> ”	Significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;
“ <u>Boletim de Subscrição das Debêntures</u> ”	Significa o boletim de subscrição das Debêntures, conforme modelo constante do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures.
“ <u>CCI</u> ”	Significa, em conjunto, a CCI Primeira Série e a CCI Segunda Série.
“ <u>CCI Primeira Série</u> ”	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários 1ª Série.
“ <u>CCI Segunda Série</u> ”	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários 2ª Série.
“ <u>CNPJ</u> ”	Tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Condições Precedentes de Liquidação</u> ”	Significam as condições precedentes constantes da Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição;
“ <u>Condições Precedentes de Desembolso</u> ”	Significam as seguintes condições precedentes, as quais não se confundem com as Condições Precedentes de Liquidação: (i) constituição dos Créditos Imobiliários que servirão de lastro aos CRI, por meio da assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) recebimento, pela Emissora, da conclusão da diligência jurídica da operação realizada pelos assessores legais da Devedora, contratados no âmbito da operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Emissora e a seu



	exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da operação; e (iii) recebimento, pela Emissora, do parecer legal (<i>legal opinion</i>) preparado pelos assessores legais da Devedora, contratados no âmbito da operação, atestando, em termos satisfatórios à Emissora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da operação.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”	Significa o “ <i>Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários</i> ”, em vigor desde 15 de julho de 2024;
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”	É a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”	É a conta corrente nº 99355-9, agência nº 0910, do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, na qual os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários serão depositados;
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”	Significa o “ <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 395ª (Tricentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos Pela BR Malls Participações S.A.</i> ”, celebrado entre a Emissora, os Coordenadores, a Devedora e a Fiadora, para reger a distribuição dos CRI;
“ <u>Controlada</u> ”	Significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 e 243, §2º da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora;
“ <u>Controladas Relevantes</u> ”	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.7.1(i) abaixo;
“ <u>Controlador</u> ”	Significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora;



“ <u>Coordenador Líder</u> ”	Significa o ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A. , sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º Andar (Parte), 4º e 5º Andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59;
“ <u>Coordenadores</u> ”	Significam, em conjunto, o Coordenador Líder e a XP Investimentos.
“ <u>CPF</u> ”	É o Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”	Significam os Créditos Imobiliários 1ª Série e os Créditos Imobiliários 2ª Série, quando mencionados em conjunto;
“ <u>Créditos Imobiliários 1ª Série</u> ”	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da Primeira Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das Debêntures da Primeira Série, da remuneração das Debêntures da Primeira Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, por força das Debêntures da Primeira Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
“ <u>Créditos Imobiliários 2ª Série</u> ”	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da Segunda Série, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das Debêntures da Segunda Série, da remuneração das Debêntures da Segunda Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, por força das Debêntures da Segunda Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
“ <u>CRI</u> ”	Significam o CRI 1ª Série e o CRI 2ª Série, quando mencionados em conjunto;
“ <u>CRI Adicionais</u> ”	Significam os CRI eventualmente emitidos em razão do exercício do Lote Adicional de CRI.



<u>“CRI em Circulação”</u>	Significa, para fins de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) os que a Emissora, a Devedora e/ou a Fiadora, eventualmente seja(m) titular(es) e/ou possua(m) em tesouraria, (ii) os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora, à Devedora, à Fiadora ou de fundos de investimento administrados por sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora, à Devedora e/ou à Fiadora, assim entendidas sociedades ou veículos de investimento que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, sociedades ou veículos de investimento sob controle comum, incluindo, sem limitação, acionistas relevantes da Devedora e/ou da Fiadora ou de suas controladas, ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; e (iv) pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias;
<u>“CRI 1ª Série”</u>	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 395ª (tricentésima nonagésima quinta) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários 1ª Série;
<u>“CRI 2ª Série”</u>	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 395ª (tricentésima nonagésima quinta) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários 2ª Série;
<u>“Cronograma Indicativo”</u>	Significa o cronograma da Destinação Futura estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VI deste Termo de Securitização;
<u>“CVM”</u>	Tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Data de Amortização”</u>	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.1(ii) abaixo;
<u>“Data de Amortização Primeira Série”</u>	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.1(i) abaixo;
<u>“Data de Amortização Segunda Série”</u>	Tem o significado que lhe foi atribuído Cláusula 6.1(ii) abaixo;
<u>“Data de Emissão”</u>	A data de emissão dos CRI, qual seja, 20 de janeiro de 2025;
<u>“Data de Integralização”</u>	As datas de subscrição e integralização dos CRI;



“ <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> ”	Tem o significado previsto na Cláusula 5.6.1 abaixo;
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série</u> ”	Tem o significado previsto na Cláusula 5.6.1 abaixo;
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série</u> ”	Tem o significado previsto na Cláusula 5.6.1 abaixo;
“ <u>Datas de Vencimento dos CRI</u> ”	Significa a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série e a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, quando mencionadas em conjunto;
“ <u>Data de Vencimento dos CRI 1ª Série</u> ”	A data de vencimento efetiva dos CRI 1ª Série, qual seja, 23 de janeiro de 2030;
“ <u>Data de Vencimento dos CRI 2ª Série</u> ”	A data de vencimento efetiva dos CRI 2ª Série, qual seja, 22 de janeiro de 2032;
“ <u>Data de Verificação</u> ”	Tem o significado previsto na Cláusula 2.7.4 abaixo;
“ <u>Debêntures</u> ”	Significam as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série, quando mencionadas em conjunto;
“ <u>Debêntures da Primeira Série</u> ”	Significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série, da 12ª (decima segunda) emissão da Devedora, emitida nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures;
“ <u>Debêntures da Segunda Série</u> ”	Significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série, da 12ª (decima segunda) emissão da Devedora, emitida nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures;
“ <u>Despesas</u> ”	Têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 13.1 abaixo;
“ <u>Destinação de Recursos</u> ”	Tem o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 2.7 abaixo;
“ <u>Devedora</u> ”	Significa a BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade por ações, com registro de companhia aberta, perante a CVM, sob o nº 19909, na categoria B, em fase operacional, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º Andar, Salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22.430-060, inscrita no CNPJ sob o nº 06.977.745/0001-91, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCERJA sob o NIRE nº 33.3.0028170-3;
“ <u>Dia Útil</u> ” ou “ <u>Dias Úteis</u> ”	Significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3;
“ <u>Dívida Líquida</u> ”	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.7.2(xvi) abaixo;



<u>“Documentos Comprobatórios”</u>	Significam as notas fiscais, faturas, comprovantes de pagamento das notas fiscais e comprovantes de pagamento dos valores referentes aos gastos imobiliários relativos a reforma, manutenção, construção e/ou expansão; cópia dos instrumentos aquisitivos, comprovantes de pagamento da aquisição ou matrículas comprovando a aquisição e, em ambos os casos, cópia dos documentos societários que demonstrem a participação societária da Devedora na sociedade de propósito específico e dos demais documentos relacionados à Destinação de Recursos que demonstrem a precisa descrição de sua aplicação, conforme especificada na Cláusula 2.7.42.7.4 abaixo;
<u>“Documentos da Operação”</u>	Significam, em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) este Termo de Securitização; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Prospecto Preliminar; (vii) o Prospecto Definitivo; (viii) a Lâmina; (ix) qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário; (x) documentos de suporte a apresentações para potenciais investidores; (xi) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI, e (xii) quaisquer eventuais aditamentos relacionados aos documentos previstos nos itens anteriores, conforme aplicável;
<u>“Efeito Adverso Relevante”</u>	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.7.2(vii) abaixo;
<u>“Emissão”</u>	A presente emissão dos CRI da 395ª (tricentésima nonagésima quinta) emissão, em até 2 (duas) séries, da Emissora;
<u>“Emissora”</u>	Tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	Significa o “<i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 2 (Duas) Séries, Sob a Forma Escritural</i>”, celebrado em 03 de janeiro de 2025, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante;



<u>“Escritura de Emissão de Debêntures”</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da BR Malls Participações S.A.</i> ”, celebrada em 03 de janeiro de 2025, entre a Devedora, a Fiadora e a Emissora;
<u>“Escrutador”</u>	Significa 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, nº 3.500, 3º andar (parte), CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI;
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado”</u>	Têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 6.7.2 6.7.2abaixo;
<u>“Fiadora”</u>	ALLOS S.A. , sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 22357, na categoria A, em fase operacional, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º andar, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22430-060, inscrita no CNPJ sob o nº 05.878.397/0001-32, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCERJA sob o NIRE 33.300.332.511;
<u>“Fiança”</u>	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 2.3.1 abaixo;
<u>“Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 13.6 abaixo;
<u>“Grupo Econômico”</u>	Significa a Devedora e/ou quaisquer sociedades controladas ou coligadas da Devedora (diretas ou indiretas), ou sociedades sob controle comum da Devedora;
<u>“IBGE”</u>	Significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>“Imóveis”</u>	Têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 2.7 abaixo;
<u>“Índices Financeiros”</u>	Têm o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.7.2(xvi) abaixo;
<u>“Instituição Custodiante”</u>	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88;
<u>“Investidores Qualificados”, “Investidores da Oferta” ou “Investidores”</u>	Significam os investidores qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30;



“ <u>JUCESP</u> ”	É a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“ <u>JUCERJA</u> ”	É a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro;
“ <u>Lâmina</u> ”	Significa o documento complementar ao Prospecto e consistente com este, que sintetiza o seu conteúdo e as principais características da Oferta, bem com os riscos atrelados à Emissora, à Devedora e aos CRI, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160;
“ <u>Lei nº 10.931</u> ”	É a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 11.101</u> ”	É a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 12.846</u> ”	É a Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 14.430</u> ”	É a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022;
“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”	Têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 6.7.2(x), abaixo;
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lote Adicional de CRI</u> ”	Significa o aumento da quantidade de CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, em até 25% (vinte por cento) da quantidade de CRI emitidos, a ser verificado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , ou seja, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados;
“ <u>Meios de Divulgação</u> ”	Significa a página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) dos Coordenadores; (iii) da B3; e (iv) da CVM.
“ <u>Notificação de Resgate</u> ”	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.6.1 abaixo;
“ <u>Normativos ANBIMA</u> ”	Significa o Código ANBIMA e as Regras e Procedimentos ANBIMA, em conjunto;
“ <u>Oferta</u> ”	Significa a oferta pública de distribuição dos CRI, sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, sob regime de garantia firme de colocação para os CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI Adicionais), a ser realizada pelos Coordenadores;
“ <u>Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total</u> ”	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.6 abaixo;
“ <u>Oferta de Resgate Antecipado dos CRI</u> ”	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.6.2 abaixo;
“ <u>Parte</u> ”	Tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;



“ <u>Participantes Especiais</u> ”	Significam, em conjunto, outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro convidadas pelos Coordenadores para participar da Oferta mediante celebração de termo de adesão entre o Coordenador Líder e o respectivo Participante Especial, nos termos do Contrato de Distribuição;
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”	É o patrimônio constituído após a instituição do regime fiduciário, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, composto pelos Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas e as Debêntures, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de manutenção e administração e obrigações fiscais;
“ <u>Período de Capitalização</u> ”	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.4.1 abaixo;
“ <u>Plano de Distribuição</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.6 abaixo;
“ <u>Preço de Integralização</u> ”	Significa o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente (i) ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização; e (ii) em caso de integralização dos CRI em Datas de Integralização posteriores, ao seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI 1ª Série e/ou da Remuneração dos CRI 2ª Série, conforme o caso, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização;
“ <u>Preço de Resgate das Debêntures</u> ”	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.5.1 abaixo;
“ <u>Prêmio do Resgate</u> ”	Tem o significado que lhe foi atribuído Cláusula 6.6.1(i) abaixo;
“ <u>Procedimento de <i>Bookbuilding</i></u> ”	Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, sem lotes mínimos ou máximos, com recebimento de reservas, nos CRI, nos termos do artigo 61, parágrafos segundo e terceiro, da Resolução CVM 160, para verificação da existência de demanda em relação (i) ao número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, ao número de séries da emissão das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, consequentemente, qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> ; (ii) ao volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, ao volume final da emissão das Debêntures; e (iii) à quantidade de CRI a ser efetivamente emitida, considerando a possibilidade do



	exercício, total ou parcial, da opção de Lote Adicional dos CRI, e alocada em cada uma das séries da emissão dos CRI e, conseqüentemente, da quantidade das Debêntures a ser efetivamente emitida e alocada em cada uma das séries;
“ <u>Prospecto Definitivo</u> ”	Significa o prospecto definitivo da Oferta a ser disponibilizado aos Investidores após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início;
“ <u>Prospecto Preliminar</u> ”	Significa o prospecto preliminar da Oferta a ser disponibilizado aos Investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado;
“ <u>Prospectos</u> ”	Significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;
“ <u>RCA da Devedora</u> ”	Significa a Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 27 de dezembro de 2024, em conformidade com o estatuto social da Devedora, nas quais foram aprovadas, entre outras matérias, a emissão das Debêntures, bem como seus respectivos termos e condições;
“ <u>RCA da Fiadora</u> ”	Significa a Reunião do Conselho de Administração da Fiadora realizada em 27 de dezembro de 2024, em conformidade com o estatuto social da Fiadora, nas quais foram aprovadas, entre outras matérias, a outorga da Fiança, bem como seus respectivos termos e condições;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”	É o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre a Conta Centralizadora, sobre o Fundo de Despesas e sobre Debêntures, na forma do artigo 25º da Lei nº 14.430, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado;
“ <u>Regras e Procedimentos ANBIMA</u> ”	Significa as “ <i>Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas</i> ” da ANBIMA, em vigor desde 15 de julho de 2024;
“ <u>Relatório de Verificação</u> ”	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 2.7.4 abaixo;
“ <u>Remuneração</u> ”	Significa a Remuneração CRI 1ª Série e a Remuneração CRI 2ª Série, quando em conjunto;
“ <u>Remuneração CRI 1ª Série</u> ”	A remuneração dos CRI 1ª Série, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusula 5.2 deste Termo, calculada de acordo com a Cláusula 5.4 deste Termo;
“ <u>Remuneração CRI 2ª Série</u> ”	A remuneração dos CRI 2ª Série, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusula 5.3 deste Termo, calculada de acordo com a Cláusula 5.4 deste Termo;



“ <u>Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures de Primeira Série</u> ”	Significa a possibilidade de a Devedora realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures de Primeira Série (com o consequente Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI 1ª Série), a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive) contado da data de emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 20 de julho de 2027 (inclusive), contado da data de emissão das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.20.1 da Escritura de Emissão das Debêntures;
“ <u>Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures de Segunda Série</u> ”	Significa a possibilidade de a Devedora realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures de Segunda Série (com o consequente Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI 2ª Série), a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contado da data de emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 20 de janeiro de 2028 (inclusive), contado da data de emissão das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.21.1 da Escritura de Emissão das Debêntures;
“ <u>Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI</u> ”	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5 abaixo;
“ <u>Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI 1ª Série</u> ”	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.4 abaixo;
“ <u>Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI 2ª Série</u> ”	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5 abaixo;
“ <u>Resolução CVM 17</u> ”	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
“ <u>Resolução CVM 60</u> ”	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;
“ <u>Resolução CVM 81</u> ”	A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;
“ <u>Resolução CVM 160</u> ”	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;
“ <u>Securitizadora</u> ”	Tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Sistema de Vasos Comunicantes</u> ”	Significa a alocação dos CRI entre as Séries, realizada no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de CRI 1ª Série deverá ser diminuída da quantidade total de CRI 2ª Série, ou vice-versa, delimitando, portanto, a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma destas determinadas séries, e que qualquer uma das séries poderá ser cancelada, a depender do resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .



“ <u>Taxa DI</u> ”	Significa as Taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “ <i>over extra-grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3;
“ <u>Termo</u> ” ou “ <u>Termo de Securitização</u> ”	Tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”	Os Investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
“ <u>Valor Inicial do Fundo de Despesas</u> ”	Significa o valor o valor inicial do Fundo de Despesas equivalente ao montante de R\$55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais);
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”	Significa o valor o valor mínimo do Fundo de Despesas, equivalente ao montante de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais);
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”	Inicialmente, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão, o qual será dividido entre os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série, em Sistema de Vasos Comunicantes, a ser definido conforme Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , podendo ser aumentado em até 25% (vinte por cento), isto é, em até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), em virtude da emissão, total ou parcial, do Lote Adicional de CRI, totalizando até R\$625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais); e
“ <u>XP Investimentos</u> ”	Significa a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04.

1.2 Prazos: Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

1.3 Aprovação da Emissão: a presente Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do artigo 29, parágrafo 3º do estatuto social da Emissora, conforme aprovado pela assembleia geral extraordinária da Emissora realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 340.626/23-9, em sessão de 23 de agosto de 2023.



1.4 Aprovação da Devedora: a emissão das Debêntures e a vinculação dos Créditos Imobiliários à Emissão, por sua vez, foram aprovadas pela Devedora na RCA da Devedora, realizada em 27 de dezembro de 2024, cuja ata será devidamente registrada na JUCERJA, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

1.5 Aprovação da Fiadora: a outorga da fiança pela Fiadora, foi aprovada pela Devedora na RCA da Fiadora, realizada em 27 de dezembro de 2024, cuja ata será devidamente registrada na JUCERJA, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

2 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1 Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, aos CRI da 395ª (tricentésima nonagésima quinta) emissão, em até 2 (duas) séries, da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3 deste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, da seguinte forma: (i) os Créditos Imobiliários 1ª série são vinculados aos CRI 1ª Série; e (ii) os Créditos Imobiliários 2ª série são vinculados aos CRI 2ª Série. Para fins de esclarecimento, todas as Séries dos CRI, independentemente de suas características, pertencem e compartilham do mesmo lastro, representado pelas Debêntures.

2.2 Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão de CRI os Créditos Imobiliários.

2.2.1 A Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

2.2.2 O presente Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de Debêntures representativa dos Créditos Imobiliários serão custodiados pela Instituição Custodiante.

2.3 Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm, na Data de Emissão, o valor nominal de, inicialmente, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), que corresponde à integralidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão, observada a possibilidade de ser realizado, a critério da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e como resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), o aumento da quantidade e, conseqüentemente, do volume total das Debêntures em até 25% (vinte e cinco por cento) do montante de Debêntures inicialmente emitidas, isto é, em até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), em virtude da emissão, total ou parcial do Lote Adicional de CRI, totalizando até R\$625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais).



2.3.1 Garantia Fidejussória: A Fiadora, nos termos da Escritura de Emissão, presta fiança em favor da Emissora, em conformidade com o artigo 818 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterado (“Código Civil”), obrigando-se solidariamente com a Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora, codevedora solidária e principal pagadora responsável pelo fiel, pontual e integral adimplemento de todas as obrigações presentes e futuras, principais e acessórias, da Devedora, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive honorários advocatícios, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, bem como as obrigações relativas aos prestadores de serviço envolvidos na operação de securitização dos CRI e todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Emissora em decorrência da emissão dos CRI, inclusive honorários e despesas dos prestadores de serviços, e em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos direitos decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures (“Obrigações Garantidas” e “Fiança”).

2.4 Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão de CRI os Créditos Imobiliários de sua titularidade, cujas principais características, estão descritas no Anexo VIII deste Termo de Securitização, em atendimento ao disposto no inciso V do Suplemento A da Resolução CVM 60. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação, com ou em decorrência de, outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora, em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração e de obrigações fiscais correlatas, nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.



2.5 Origem e Características 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 integralização dos CRI.

2.6 Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação, o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

2.7 Destinação de Recursos das Debêntures: Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, em sua integralidade e exclusivamente para, observadas a Cláusula 2.7.1 abaixo, o pagamento dos custos e despesas futuras de natureza imobiliária relativos a usufruto, financiamento imobiliário, aquisição de direitos, direta ou indireta (inclusive por meio de aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários ou cotas de fundos de investimento imobiliário), reforma, manutenção, construção e/ou expansão dos imóveis de titularidade ou que sejam explorados pela Devedora e/ou por quaisquer sociedades sob controle, direto ou indireto, da Devedora, conforme indicados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VI deste Termo de Securitização (“Imóveis” e “Destinação de Recursos”, respectivamente).

2.7.1 Observado o disposto na Cláusula 2.7 acima e em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118 (conforme definida abaixo), os recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures não poderão ser direcionados pela Devedora em transações cuja contraparte sejam parte(s) relacionada(s) à Devedora, 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. A Devedora, a Fiadora e a Emissora reconheceram, por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, 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.

2.7.2 Os recursos deverão ser destinados conforme o previsto na Cláusula 2.7.7 abaixo (i) até a última data de vencimento dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização, ou (ii) até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo o resgate antecipado ou o vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à destinação dos recursos perdurarão até a data de vencimento original dos CRI ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.



2.7.3 A Devedora estimou, nesta data, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e Anexo VI deste Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da Escritura de Emissão de Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, sem necessidade de prévia anuência da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a data de vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão de Debêntures, o que ocorrer primeiro.

2.7.4 A comprovação da Destinação dos Recursos, na forma da Cláusula 2.7 acima, será feita, exclusivamente por meio (i) da apresentação de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, nos termos do Anexo I-A da Escritura de Emissão de Debêntures e do Anexo VI-A deste Termo de Securitização (“Relatório de Verificação”), informando o valor total destinado no período do semestre anterior; e (ii) do envio dos Documentos Comprobatórios, obrigando-se a Devedora a enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente, a partir da data de Emissão (“Data de Verificação”), nos dias 30 de abril e 30 de outubro de cada ano, sendo o primeiro relatório devido em 30 de outubro de 2025 relativo ao semestre findo em 30 de junho de 2025, até a data de vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro.

2.7.5 O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, for verificada a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou este Termo de Securitização, tampouco implicará em um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

2.7.6 Os recursos acima mencionados referentes à Destinação de Recursos poderão ser transferidos pela Devedora para suas Controladas e/ou investidas, com o objetivo de cumprir a Destinação dos Recursos, por meio de, a título exemplificativo: (i) aumento de capital das Controladas e/ou investidas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas e/ou investidas; (iii) subscrição de quotas ou ações de emissão das Controladas e/ou investidas da Devedora; (iv) mútuos para as Controladas e/ou investidas; ou (v) qualquer outra forma permitida em lei.

2.7.7 O Agente Fiduciário deverá verificar, até a última data de vencimento dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão de Debêntures seja comprovada, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures, a partir dos documentos descritos na Cláusula 2.7.4 acima, quais sejam, do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, nos termos da Cláusula 2.7.4. acima. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a



verificação da destinação de recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

2.7.8 A Devedora se comprometeu a apresentar ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, sempre que o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora for demandado por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, a comprovação da Destinação dos Recursos por meio de envio de cópias das notas fiscais físicas e/ou eletrônicas ou de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures.

2.7.9 Na hipótese da Cláusula 2.7.8 acima, o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora deverão encaminhar à Devedora uma cópia da notificação feita pelas respectivas autoridades ou órgãos reguladores, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora. Os documentos que comprovem a Destinação dos Recursos deverão ser enviados pela Devedora ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva data de recebimento, pela Devedora, da solicitação feita pelo Agente Fiduciário e/ ou pela Securitizadora ou, em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

2.7.10 O Agente Fiduciário e a Securitizadora deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas, nos termos desta Cláusula, em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos aqui estabelecida, salvo em caso de solicitação por qualquer autoridade ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, ou, ainda, em caso de solicitação dos Titulares dos CRI e observadas as informações a serem prestadas pelo Agente Fiduciário dos CRI no âmbito do relatório anual dos CRI.

2.7.11 A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) em que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência direta da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário, conforme decisão transitada em julgado da qual não caiba mais recurso.



2.7.12 A Devedora declarou que os valores a serem gastos na Destinação de Recursos não foram e nem serão objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora, conforme previsto no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VI deste Termo de Securitização.

2.7.13 A Devedora se obrigou a comprovar a Destinação de Recursos até a data de vencimento original dos CRI, conforme definida neste Termo de Securitização, ou a utilização da totalidade dos recursos obtidos no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro, permanecendo aplicável ainda que as Debêntures sejam objeto de vencimento antecipado, amortização ou resgate antecipados, sendo certo que as obrigações da Devedora e eventualmente do Agente Fiduciário com relação à Destinação de Recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a totalidade da Destinação dos Recursos seja efetivada.

2.7.14 A porcentagem destinada a cada Imóvel, conforme descrita no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VI deste Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Imóveis, observado o disposto na Cláusula 2.7.16 abaixo), independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser refletida em aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e a este Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel.

2.7.15 A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a última data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VI deste Termo de Securitização, para que sejam também objeto de Destinação de Recursos, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores (conforme definido abaixo). Caso proposta pela Devedora, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Investidores não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, em primeira ou segunda convocação, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

2.7.16 A inserção de novos imóveis de Destinação de Recursos nos termos da Cláusula 2.7.15 acima deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores em até 5 (cinco) 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 de Investidores, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, a este Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Investidores, sendo que a assinatura de tal aditamento deverá ser realizada após a realização da Assembleia Especial de Investidores e anteriormente à efetiva alteração da



destinação de recursos em questão.

2.7.17 Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações no relatório mencionado acima.

2.7.18 A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão da integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.7.19 Adicionalmente, a Devedora confirmou a sua capacidade de destinar aos Imóveis todo o montante de recursos que será obtido com a emissão de Debêntures, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos até o momento despendido e a necessidade de recursos remanescentes de cada um dos referidos Imóveis.

2.7.20 Não haverá destinação de recursos para o pagamento de aluguéis.

2.8 Destinação de Recursos dos CRI: O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora para pagamento do preço de integralização das Debêntures.

3 IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1 Características dos CRI: Os CRI objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

1ª Série	2ª Série
1. Emissão: 395ª; 2. Série: 1ª (sendo certo que, a depender do resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, a 1ª Série poderá ser cancelada);	1. Emissão: 395ª; 2. Série: 2ª (sendo certo que, a depender do resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, a 2ª Série poderá ser cancelada);



1ª Série	2ª Série
3. Quantidade de CRI: a ser definido conforme Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes; 4. Valor Global da Série: a ser definido conforme Procedimento de <i>Bookbuilding</i>; 5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão; 6. Forma: Os CRI 1ª Série serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI 1ª Série o extrato em nome dos Titulares de CRI 1ª Série emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI 1ª Série estiverem eletronicamente custodiados na B3; 7. Índice de Atualização Monetária: Os CRI 1ª Série não serão objeto de atualização monetária. 8. Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 98,00% (noventa e oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, “over extra-grupo”, calculadas e divulgadas	3. Quantidade de CRI: a ser definido conforme Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes; 4. Valor Global da Série: a ser definido conforme Procedimento de <i>Bookbuilding</i>; 5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão; 6. Forma: Os CRI 2ª Série serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI 2ª Série o extrato em nome dos Titulares de CRI 2ª Série emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI 2ª Série estiverem eletronicamente custodiados na B3; 7. Índice de Atualização Monetária: Os CRI 2ª Série não serão objeto de atualização monetária. 8. Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, “over extra-grupo”, calculadas e divulgadas diariamente



1ª Série	2ª Série
diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI” e “Remuneração CRI 1ª Série”, respectivamente), calculados conforme fórmula constante da Cláusula 5.4 abaixo; 9. Data de Vencimento dos CRI 1ª Série: 23 de janeiro de 2030; 10. Periodicidade de pagamento de juros: mensalmente, nas datas de pagamento, conforme previstas na tabela constante no <u>Anexo I</u> neste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 24 de fevereiro de 2025 e, o último, na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série; 11. Periodicidade de pagamento de amortização: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de liquidação do Patrimônio Separado ou de amortização ou resgate antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, nos termos do <u>Anexo I</u> a este Termo de Securitização. 12. Prazo Total: 1.829 (mil, oitocentos e vinte e nove) dias, a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série. 13. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário;	pela B3, no informativo diário disponível em sua página internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI” e “<u>Remuneração CRI 2ª Série</u>”, sendo a Remuneração CRI 2ª Série, quando referida em conjunto com a Remuneração CRI 1ª Série, a “<u>Remuneração</u>”), calculados conforme fórmula constante da Cláusula 5.4 abaixo; 9. Data de Vencimento dos CRI 2ª Série: 22 de janeiro de 2032; 10. Periodicidade de pagamento de juros: mensalmente, nas datas de pagamento, conforme previstas na tabela constante no <u>Anexo I</u> neste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 24 de fevereiro de 2025 e, o último, na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série; 11. Periodicidade de pagamento de amortização: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de liquidação do Patrimônio Separado ou de amortização ou resgate antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, nos termos do <u>Anexo I</u> a este Termo de Securitização. 12. Prazo Total: 2.558 (dois mil, quinhentos e cinquenta e oito) dias, a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série. 13. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário;



1ª Série	2ª Série
14. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: B3; 15. Data de Emissão: 20 de janeiro de 2025; 16. Local de Emissão: São Paulo – SP; 17. Garantias dos CRI 1ª Série: Além do Regime Fiduciário, os CRI 1ª Série não contam com quaisquer outras garantias; 18. Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários 1ª Série contam com garantia fidejussória na forma de Fiança prestada pela Fiadora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; 19. Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora: Não, sem coobrigação; 20. Riscos: Conforme definido no prospecto da Oferta. 21. Classificação de Risco dos CRI: A Emissora contratou, às expensas da Devedora, a Agência de <i>Rating</i> para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada anualmente, a cada ano calendário, a partir da Data de Emissão dos CRI, sendo que a Agência de <i>Rating</i> atribuirá o <i>Rating</i> preliminar aos CRI previamente a publicação do Aviso ao Mercado. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de <i>Rating</i> para a atualização anual	14. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: B3; 15. Data de Emissão: 20 de janeiro de 2025; 16. Local de Emissão: São Paulo – SP; 17. Garantias dos CRI 2ª Série: Além do Regime Fiduciário, os CRI 2ª Série não contam com quaisquer outras garantias; 18. Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários 2ª Série contam com garantia fidejussória na forma de Fiança prestada pela Fiadora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; 19. Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora: Não, sem coobrigação; 20. Riscos: Conforme definido no prospecto da Oferta. 21. Classificação de Risco dos CRI: A Emissora contratou, às expensas da Devedora, a Agência de <i>Rating</i> para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada anualmente, a cada ano calendário, a partir da Data de Emissão dos CRI, sendo que a Agência de <i>Rating</i> atribuirá o <i>Rating</i> preliminar aos CRI previamente a publicação do Aviso ao Mercado. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de <i>Rating</i> para a atualização anual



1ª Série	2ª Série
da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar ampla e anualmente e permitir que a Agência <i>Rating</i> divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos dos Normativos ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://app.opecapital.com/pt/emissoes (na barra de pesquisa, pesquisar por "BR Malls", e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis. 22. Subordinação entre as séries: Não aplicável. 23. Política de derivativos: Não aplicável. 24. Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRRBRACRISZ9. 25. Classificação ANBIMA: Corporativo, Concentrado, Shopping e Lojas. Tipo de contrato com lastro: valores mobiliários representativos de dívida.	da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar ampla e anualmente e permitir que a Agência <i>Rating</i> divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos dos Normativos ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://app.opecapital.com/pt/emissoes (na barra de pesquisa, pesquisar por "BR Malls", e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis. 22. Subordinação entre as séries: Não aplicável. 23. Política de derivativos: Não aplicável. 24. Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRRBRACRIT01. 25. Classificação ANBIMA: Corporativo, Concentrado, Shopping e Lojas. Tipo de contrato com lastro: valores mobiliários representativos de dívida.

3.2 Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e (b) negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. A distribuição será intermediada pelos Coordenadores, nos termos da Resolução CVM 160.



3.3 Local de pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, na respectiva Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na respectiva Conta Centralizadora.

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

3.5 Encerramento da Distribuição dos CRI: Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, incluindo os CRI Adicionais, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento da Oferta nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

- (i) A subscrição dos CRI objeto da Oferta, pelos Investidores, deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início de distribuição da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Prazo Máximo de Colocação”).

3.5.2 Ao integralizar ou adquirir em mercado primário ou secundário os CRI, o Titular de CRI concede automática e antecipadamente a sua anuência expressa à B3, à Emissora e/ou ao Banco Liquidante para disponibilizar a relação de Titulares de CRI aos Coordenadores.

3.5.3 Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Nos termos do artigo 87, inciso I, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único da Resolução CVM 60, não há restrição à negociação dos CRI em mercado secundário.

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

3.6 Plano de Distribuição Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação, com a intermediação dos Coordenadores, 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 pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de



investidores, respeitado o Público-Alvo indicado abaixo.

3.6.1 Os CRI serão distribuídos conforme plano de distribuição constante no Contrato de Distribuição e no Prospecto.

3.6.2 Público-Alvo. O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto por investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 30”, “Investidor Qualificado” ou “Investidores” e “Público-Alvo”, respectivamente). Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, **(i)** os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, e **(ii)** desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso do prazo de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, sendo que na presente data tais dispositivos estão sendo atendidos.

3.6.3 Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

3.6.4 A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início.

3.6.5 Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, o Anexo II ao presente Termo de Securitização contém a declaração da Emissora.

3.7 Formador de Mercado. Nos termos do inciso II do artigo 4º, Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores recomendaram à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, 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 pela B3, na forma e conforme as disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, do Manual de Normas para Formador de Mercado da B3, do Comunicado 111 da B3, na forma e conforme disposições do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da 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.



4 SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1 Integralização dos CRI: sujeito ao implemento das Condições Precedentes de Liquidação e/ou a sua renúncia pelos Coordenadores da Oferta, os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados (i) na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI; e (ii) caso, por motivos operacionais, ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, com relação aos CRI Primeira Série e aos CRI Segunda Série, o Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada nos termos deste Termo de Securitização, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização.

4.2 O Preço de Integralização será pago à vista em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3.

4.2.1 Os CRI poderão ser subscritos com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta, a ser definido no ato de subscrição dos CRI, de comum acordo entre os Coordenadores da Oferta, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma série que sejam integralizados na mesma data.

4.2.2 A liquidação financeira da Emissão dar-se-á mediante depósito, Transferência Eletrônica Disponível – TED ou mecanismo de transferência equivalente, pelos Coordenadores, do valor total obtido com a colocação dos CRI, na Conta Centralizadora.

4.2.3 Nos termos do Contrato de Distribuição, caso, em função de algum problema operacional, ocorra atraso decorrente de qualquer interveniente do processo (exceto os Coordenadores) ou liquidação pelo investidor na B3 após às 16:30hs, a transferência dos recursos oriundos da liquidação financeira será realizada no Dia Útil subsequente, não sendo devido, pelos Coordenadores, qualquer valor adicional, a qualquer título.

4.3 Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato emitido pela B3 em nome de cada titular, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado, como comprovante, o extrato expedido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3.

5 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E FORMA DE CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1 Atualização monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI não será objeto de atualização monetária.



5.2 Remuneração CRI 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 1ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 98,00% (noventa e oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, “over extra-grupo”, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página internet (www.b3.com.br) (“Remuneração CRI 1ª Série”, respectivamente).

5.3 Remuneração CRI 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 2ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da Taxa DI (“Remuneração CRI 2ª Série”, quando referida em conjunto com a Remuneração CRI 1ª Série, “Remuneração”).

5.4 A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou da última data de pagamento da respectiva Remuneração (inclusive) até a data de cálculo ou até a data de pagamento da respectiva Remuneração em questão, a data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou a data de resgate antecipado dos CRI decorrente da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo), o que ocorrer primeiro (exclusive). A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI de cada série ou seu saldo, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produto dos fatores das Taxas DI da data de início do Período de Capitalização (inclusive) até a data de cálculo da Remuneração dos CRI de cada série (exclusive) calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

**Onde:**

n = número total de fatores das Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

k = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até n;

p = **(i)** 98,0000 (noventa e oito inteiros) para a Remuneração CRI 1ª Série; e **(ii)** 100,0000 (cem inteiros) para a Remuneração CRI 2ª Série.

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

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

Onde:

DI_k = Taxa DI de ordem k divulgada pela B3, ao ano, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

Observações:

(i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(ii) o fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ é calculado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produto dos fatores diários $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(v) para efeito de cálculo da DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 pela B3, considerando que os



dias decorridos entre os dias 13, 14 e 15 são todos Dias Úteis.

5.4.1 Para fins de cálculo da Remuneração, define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia: **(i)** no caso do primeiro Período de Capitalização, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série (inclusive) ou da primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série (inclusive), conforme o caso, e termina na respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série; e **(ii)** no caso dos demais Períodos de Capitalização, na respectiva Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior (inclusive) e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série do respectivo período (exclusive), tudo conforme as datas na coluna “Datas de Pagamento da Remuneração” da tabela constante do Anexo I ao Termo de Securitização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento ou a data do resgate dos CRI, conforme o caso.

5.5 Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI: Se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora, a Fiadora, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.5.1 Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da remuneração dos CRI será utilizado seu substituto legal. Na falta do substituto legal da Taxa DI, 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 Especial de Investidores, na forma e nos prazos estipulados neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, em comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de remuneração. Caso (i) não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração entre a Devedora e os Titulares de CRI representando: (a) em primeira convocação, a maioria dos CRI em Circulação, ou (b) em segunda convocação, a maioria dos CRI em Circulação presentes em assembleia (desde que estejam presentes, pelo menos, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação); (ii) não haja quórum de deliberação; ou (iii) não haja quórum de instalação, em segunda convocação, ou de quórum de deliberação, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Investidores ou da data em que deveria ter sido realizada a respectiva Assembleia Especial de Investidores ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida Assembleia Especial de Investidores ou da data em que deveria ter sido realizada a respectiva Assembleia Especial de Investidores, observada a Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração



imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (“Preço de Resgate das Debêntures”). Os CRI resgatados nos termos deste item serão cancelados pela Emissora. Nesta alternativa, para cálculo da remuneração dos CRI a serem resgatadas, para cada dia do período em que a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.5.2 Não obstante o disposto acima, caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da respectiva Assembleia Especial de Investidores, esta não será mais realizada e a Taxa DI então divulgada, a partir da respectiva data de referência, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração, não sendo devida nenhuma compensação pela Devedora e/ou pela Emissora aos Titulares dos CRI quando da divulgação da Taxa DI.

5.6 Datas de Pagamento da Remuneração:

5.6.1 Data de Pagamento da Remuneração dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI ou de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI, a Remuneração será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento devido em 24 de fevereiro de 2025 e, o último **(i)** na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, para os CRI 1ª Série, ou **(ii)** na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, para os CRI 2ª Série, conforme o caso (cada uma, uma “Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série”, ou “Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série”, conforme o caso e, quando conjunta e indistintamente, “Data de Pagamento da Remuneração”), conforme tabela constante no Anexo I a este Termo de Securitização.

6 AMORTIZAÇÃO E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI E VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1 Amortização Programada dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série: Ressalvadas as hipóteses de pagamentos em decorrência da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou de liquidação do Patrimônio Separado, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização:

- (i) o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série (“Data de Amortização Primeira Série”), nos termos do Anexo I a este Termo de Securitização; e
- (ii) o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série (“Data de Amortização Segunda Série” e, em conjunto com a Data de Amortização Primeira Série, “Data de Amortização” e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração, as “Datas de Pagamento”), nos termos do Anexo I a este Termo de Securitização.



6.2 Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI 1ª Série: Sem prejuízo da Amortização Programada dos CRI, os CRI 1ª Série serão amortizados de forma antecipada e obrigatória nos casos de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Primeira Série (“Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI 1ª Série”), limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI.

6.3 Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI 2ª Série: Sem prejuízo da Amortização Programada dos CRI, os CRI 2ª Série serão amortizados de forma antecipada e obrigatória nos casos de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Segunda Série (“Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI 2ª Série” e, em conjunto com a Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI 1ª Série, a “Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI”), limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI.

6.3.1 Na hipótese de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI 1ª Série e/ou de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI 2ª Série, conforme aplicável, nos termos da Cláusula 6.3 acima, a Emissora deverá amortizar antecipadamente os CRI pelo valor equivalente a (a) parcela do Valor Nominal Unitário da respectiva série (ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso) a ser amortizada, acrescida (b) da Remuneração dos CRI da respectiva série calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a data do pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série a ser amortizada e demais encargos devidos e não pagos até a data da respectiva Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI; (c) de prêmio equivalente a 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano, calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série e a data de vencimento das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, calculado nos termos da Cláusula 6.3.2 abaixo; e (d) dos respectivos Encargos Moratórios, caso aplicáveis. Caso a data da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio previsto no item “(c)” acima deverá ser calculado após o referido pagamento, ou seja, desconsiderando a Remuneração devida até tal data.

6.3.2 O prêmio da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI 1ª Série e/ou Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI 2ª Série será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PU_{\text{prêmio}} = [(1 + \text{Prêmio})^{(\text{Prazo Remanescente}/252)} - 1] * PU_{\text{debênture}}$$

Onde:

Prêmio = 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano;



Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série (inclusive) até a data de vencimento das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série (exclusive); e

PUdebênture = parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série a ser amortizada, calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures (observado que, caso a Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures aconteça em qualquer data de pagamento da Remuneração da respectiva série, deverá ser desconsiderada a Remuneração da respectiva série devida até tal data, de forma que o PUdebênture será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série após o referido pagamento).

6.3.3 O valor da Remuneração da respectiva série incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente subsequente.

6.3.4 A realização da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI deverá abranger todos os CRI de uma determinada série ou de todas as séries, a critério da Devedora, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI. A B3 será comunicada pela Emissora com 3 (três) dias úteis de antecedência em caso de amortização antecipada parcial dos CRI.

6.3.5 Qualquer evento de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

6.3.6 Todos os CRI ou todos os CRI de determinada Série, conforme o caso, estarão sujeitos à Amortização Antecipada Obrigatória, a qual deverá abranger todos os CRI, ou todos os CRI de determinada Série, conforme o caso, proporcionalmente.

6.3.7 A Emissora deverá realizar a Amortização Antecipada Obrigatória em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos recursos decorrentes da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures.



6.3.8 A Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI. deverá ser comunicada à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data de realização de Amortização Antecipada Obrigatória.

6.4 Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI 1ª Série: Os CRI 1ª Série serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de (i) resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira Série (“Resgate Antecipado Facultativo Total 1ª Série”); (ii) Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (iii) declaração de vencimento antecipado da Debêntures; ou (iv) indisponibilidade da Taxa DI, observado o disposto na Cláusula 5.5.1 acima, sendo certo que o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora. A B3 será comunicada pela Emissora com 3 (três) Dias Úteis de antecedência em caso de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI 1ª Série.

6.5 Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI 2ª Série: Os CRI 2ª Série serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de (i) das Debêntures da Segunda Série (“Resgate Antecipado Facultativo Total 2ª Série” e, em conjunto com o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI 1ª Série, “Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI”); (ii) Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (iii) declaração de vencimento antecipado da Debêntures; ou (iv) indisponibilidade da Taxa DI, observado o disposto na Cláusula 5.5.1 acima, sendo certo que o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora. A B3 será comunicada pela Emissora com 3 (três) Dias Úteis de antecedência em caso de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI 2ª Série.

6.5.1 Na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI da 1ª Série e/ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI da 2ª Série decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total 1ª Série e/ou Resgate Antecipado Facultativo Total 2ª Série, respectivamente, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI da 1ª Série, a totalidade dos CRI da 2ª Série e/ou a totalidade de ambas série, pelo valor equivalente ao (a) Valor Nominal Unitário da respectiva série (ou saldo do Valor Nominal Unitário de cada série, conforme o caso) a serem resgatadas, acrescido (b) da Remuneração de cada série a ser resgatada, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total 1ª Série e/ou Resgate Antecipado Facultativo Total 2ª Série, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (exclusive); (c) de prêmio equivalente a 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total 1ª Série e/ou do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total 2ª Série, conforme o caso, e a Data de Vencimento CRI 1ª Série e/ou Data de Vencimento CRI 2ª Série, respectivamente, calculado nos termos da Cláusula 6.5.2 abaixo; e (d) dos respectivos Encargos Moratórios, caso aplicáveis. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI da 1ª Série e/ou dos CRI da 2ª Série coincida



com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio previsto no item “(c)” desta Cláusula deverá ser calculado após o referido pagamento, ou seja, desconsiderando a Remuneração devida até tal data.

6.5.2 O prêmio do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI 1ª Série e/ou dos CRI 2ª Série, conforme aplicável, será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PU_{\text{prêmio}} = [(1 + \text{Prêmio})^{(\text{Prazo Remanescente}/252)} - 1] * PU_{\text{debênture}}$$

Onde:

Prêmio = 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data do Resgate Antecipado Facultativo Total 1ª Série e/ou Resgate Antecipado Facultativo Total 2ª Série (inclusive) até a data de vencimento das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série (exclusive); e

PUdebênture = saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da respectiva série (observado que, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures aconteça em qualquer data de pagamento da Remuneração da respectiva série, deverá ser desconsiderada a Remuneração devida até tal data, de forma que o PUdebênture será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento).

6.5.3 Não será permitido o resgate antecipado parcial dos CRI de uma determinada série, sendo possível, contudo, o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou de apenas uma das séries, em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, a ser realizado a exclusivo critério da Devedora.

6.5.4 Os CRI resgatados serão cancelados pela Emissora.

6.5.5 A Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos recursos decorrentes de um resgate antecipado das Debêntures, realizar o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.



6.6 Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a qualquer tempo uma oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de uma determinada série (e, consequentemente, dos CRI), com o consequente cancelamento das referidas Debêntures que venham a ser resgatadas, endereçada diretamente à Emissora, na qualidade de única titular das Debêntures, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, podendo a Emissora aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos Titulares de CRI ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total").

6.6.1 Para realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, a Devedora deverá notificar, por escrito, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que desejar realizar o resgate, a Emissora e o Agente Fiduciário, informando que deseja realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, cuja comunicação deverá conter, no mínimo ("Notificação de Resgate"):

- (i) o valor do prêmio proposto, se houver, para o resgate das Debêntures (e, consequentemente, dos CRI), sendo que o prêmio deverá ser positivo ("Prêmio de Resgate-Oferta");
- (ii) se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total será referente a uma das séries ou a todas as séries;
- (iii) a data em que se efetivará o resgate, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos e deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de envio da Notificação de Resgate;
- (iv) a forma e o prazo para manifestação, com cópia ao Agente Fiduciário, pela Emissora, quanto à adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, observado que o silêncio da Emissora quanto à adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total não será considerado uma adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total; e
- (v) demais informações relevantes para a realização do resgate antecipado das Debêntures (e, consequentemente, dos CRI). A apresentação de proposta de resgate das Debêntures (e, consequentemente, dos CRI), nos termos aqui previstos, poderá ser realizada pela Devedora, a partir da primeira Data de Integralização, a qualquer momento durante a vigência das Debêntures.

6.6.2 Recebida a Notificação de Resgate, a Emissora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, ou da totalidade dos CRI de determinada série, conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis, nos mesmos termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), sendo que a Emissora deverá comunicar os Titulares



dos CRI acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI informando, ao menos, os itens descritos na Cláusula 6.6.1 acima, bem como a forma e o prazo para manifestação, pelos Titulares dos CRI, quanto à adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, observado que o silêncio de qualquer Titular de CRI quanto à adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não será considerado uma adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.6.3 As Debêntures correspondentes à quantidade de CRI cujos Titulares tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme informado pela Emissora à Devedora, deverão ser resgatadas pela Devedora, ainda que não haja a adesão da totalidade dos Titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.6.4 O valor a ser pago pela Devedora, a título de resgate antecipado das Debêntures, será o Preço de Resgate das Debêntures, observado eventual Prêmio de Resgate-Oferta.

6.6.5 Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta de Resgate Antecipado seja qualquer Data de Amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, o Prêmio de Resgate-Oferta, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI após o referido pagamento.

6.6.6 A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total deverá, obrigatoriamente, ser em Dia Útil.

6.6.7 Os CRI resgatados no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão cancelados pela Emissora.

6.7 Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 6.7.1 e 6.7.2 abaixo, na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto da Escritura de Emissão de Debêntures e será exigido o pagamento, pela Devedora, no prazo mencionado na Cláusula 6.7.7 abaixo, do saldo do valor nominal unitário das Debêntures da respectiva série, acrescido da remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a data de pagamento de remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos encargos moratórios das Debêntures, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura.



6.7.1 Vencimento Antecipado Automático: Ocorrendo qualquer um dos eventos indicados abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, automaticamente vencidas (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático"), com o consequente resgate antecipado dos CRI. Neste caso, a Emissora, assim que ciente, deverá considerar vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido, independentemente da realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI:

- (i) liquidação, dissolução, extinção, ou qualquer procedimento análogo substitutivo que venha a ser criado por lei, da Devedora, da Fiadora ou de suas Controladas Relevantes (conforme abaixo definidas), exceto se: **(a)** em decorrência de uma Operação Societária Autorizada (conforme abaixo definida); ou **(b)** no caso de liquidação, dissolução ou extinção de qualquer das Controladas Relevantes, decorrente de reorganização societária ou não, desde que os bens, direitos e/ou obrigações da respectiva Controlada Relevante correspondentes à participação societária da Fiadora na referida Controlada Relevante, sejam incorporados ou de qualquer forma adquiridos pela Fiadora e/ou qualquer de suas controladas diretas ou indiretas. Entende-se por "Controladas Relevantes" as controladas, diretas ou indiretas, da Fiadora em que: **(a)** a Fiadora figure como acionista com participação de, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do capital social e que representem individualmente 10% (dez por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial (conforme definido abaixo), com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Fiadora; ou **(b)** a Fiadora figure como titular de direitos de voto que lhe assegurem, de modo permanente, direta ou indiretamente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores, ou como participante do bloco de controle regulado por acordo de acionistas ou de sócios, observado que adota-se a definição de controle estabelecida no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e que representem individualmente 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial da Fiadora, com base nas suas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Fiadora;
- (ii) decretação de falência da Devedora e/ou da Fiadora, requerimento de autofalência pela Devedora e/ou Fiadora ou pedido de falência da Devedora e/ou da Fiadora formulado por terceiros e não elidido no prazo legal;
- (iii) não pagamento pela Devedora e/ou da Fiadora de quaisquer de suas obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, na respectiva data de vencimento, não sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado de seu vencimento;



(iv) pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, formulado pela ou em face da Devedora e/ou da Fiadora, ou, ainda, requerimento de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais aos processos de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada, ou quaisquer medidas judiciais antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição) ou utilização de procedimento judicial similar aos indicados acima em qualquer outra jurisdição;

(v) transformação da Devedora e/ou da Fiadora de sociedade por ações em sociedade limitada ou qualquer outro tipo societário, nos termos do artigo 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(vi) declaração de vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora e/ou da Fiadora e/ou de quaisquer das Controladas da Devedora e/ou da Fiadora, diretas e/ou indiretas, decorrente(s) exclusivamente de títulos de créditos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida contraída no âmbito do mercado financeiro e/ou de capitais com quaisquer terceiros envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, desde que passíveis de serem demandadas concomitantemente, igual ou superior a R\$ 53.150.000,00 (cinquenta e três milhões, cento e cinquenta mil reais) ou seu equivalente em outras moedas. Entende-se por “Controladas” a definição dada a partir dos artigos 116 e 243, § 2º, da Lei das Sociedades por Ações;

(vii) inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, por quaisquer das Controladas da Devedora e/ou da Fiadora, diretas ou indiretas, de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou arbitral irrecorrível contra a Devedora e/ou a Fiadora e quaisquer das Controladas da Devedora e/ou da Fiadora, diretas ou indiretas, em valor unitário ou agregado, desde que passível de ser demandado concomitantemente, igual ou superior a R\$ 53.150.000,00 (cinquenta e três milhões, cento e cinquenta mil reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(viii) questionamento judicial, pela Devedora e/ou pela Fiadora sobre a validade, nulidade e exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures, da Fiança e/ou quaisquer dos documentos da emissão;

(ix) na hipótese de a Devedora e/ou a Fiadora e/ou qualquer das Controladas da Devedora e/ou da Fiadora praticar qualquer ato visando a anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, a Escritura de Emissão de Debêntures, a outorga da Fiança e/ou qualquer documento relativo à Emissão;



(x) caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor (“Resolução CMN 5.118” e “Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário”, respectivamente), sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliários;

(xi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora e/ou pela Fiadora, conforme o caso, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures sem prévia autorização dos Titulares dos CRI, exceto se em decorrência de uma Operação Societária Autorizada; e

(xii) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação de Recursos, indicada na Cláusula 4.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.7.2 Vencimento Antecipado Não Automático: Ocorrendo qualquer um dos eventos indicados abaixo (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto com Evento de Vencimento Antecipado Automático, os “Eventos de Vencimento Antecipado”) observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável, deverá ser realizada Assembleia Especial de Investidores nos termos deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures:

(i) se a Emissão das Debêntures, as Autorizações Societárias, a Escritura de Emissão de Debêntures, a outorga da Fiança ou qualquer uma de suas disposições forem declaradas inválidas, nulas ou inexecutáveis, por meio de decisão judicial, desde que os efeitos da referida decisão judicial não sejam suspensos no prazo legal;

(ii) caso a Escritura de Emissão de Debêntures ou a Fiança seja, por qualquer motivo, rescindida, rescindida ou por qualquer outra forma extinta;

(iii) alienação, cisão, fusão ou incorporação (incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reorganização societária, nos termos do disposto no *caput* do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, envolvendo a Devedora ou a Fiadora que resulte, imediatamente após a sua realização, caso a Fiadora venha a ter controle definido, em alteração ou transferência de controle da Fiadora ou sua sucessora, conforme aplicável, exceto **(a)** se a operação não implicar na redução do último *rating* anual da Fiadora vigente à época da operação; ou **(b)** se for obtida a anuência dos Titulares dos CRI ainda que com redução do último *rating* anual da Fiadora vigente à época da operação, observado o quórum estabelecido neste Termo de Securitização, a ser convocada pela Securitizadora após ter sido comunicado pela Devedora, e realizada no prazo de



até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida comunicação (cada uma, uma “Operação Societária Autorizada”);

(iv) caso ocorra alteração do controle da Devedora, exceto se a Fiadora permanecer como controladora direta ou indireta da Devedora;

(v) descumprimento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação não pecuniária, prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo descumprimento, sendo certo, que referido prazo não se aplicará para as obrigações que possuam prazo de cura específico definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

(vi) se a Devedora e/ou a Fiadora e/ou quaisquer das Controladas da Devedora ou da Fiadora, diretas ou indiretas, sofrerem protesto de título em valor, individual ou agregado, passível de ser demandado concomitantemente, igual ou superior a R\$ 53.150.000,00 (cinquenta e três milhões, cento e cinquenta mil reais) ou seu equivalente em outras moedas, por cujo pagamento sejam responsáveis, inclusive na qualidade de garantidoras, exceto se no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do respectivo protesto, **(a)** houver o cancelamento ou o respectivo protesto tenha sido sustado; **(b)** a exequibilidade do protesto for suspensa por decisão judicial; ou **(c)** houver apresentação de garantias para fins de garantir o juízo e esta seja aceita pelo juízo;

(vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pela Fiadora e/ou por qualquer das Controladas da Devedora e/ou da Fiadora, diretas ou indiretas, exceto **(1)** se a solicitação de renovação tenha sido realizada tempestivamente, nos termos da legislação aplicável; ou **(2)** se dentro do prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora ou a Fiadora, conforme o caso, comprove a existência de provimento jurisdicional **(a)** autorizando a regular continuidade de suas respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização ou **(b)** que suspenda os efeitos, de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão; ou **(3)** se tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não gere Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Devedora e/ou da Fiadora. Considera-se “Efeito Adverso Relevante” qualquer efeito adverso e relevante: na capacidade de pagamento da Devedora e/ou da Fiadora que afetem suas obrigações relativas às Debêntures; e/ou na situação financeira, nos negócios, nos bens, ou nos resultados operacionais da Devedora, da Fiadora e/ou das Controladas Relevantes;



(viii) se as declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou pela Fiadora na Escritura e/ou nos Documentos da Operação se provarem conhecidamente pela Devedora falsas ou, em seus aspectos materiais, insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas na data em que forem prestadas;

(ix) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, a totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, das ações do capital social da Devedora e/ou da Fiadora, desde que, cumulativamente, **(a)** tal ato gere Efeito Adverso Relevante; e **(b)** o referido ato praticado por autoridade governamental não seja contestado, tendo sido obtido efeito suspensivo dos seus efeitos, em até 30 (trinta) dias contados da data da sua ocorrência;

(x) **(a)** descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas aplicáveis à Devedora e à Fiadora que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei do Mercado de Capitais e as Leis 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Devedora em questão, relacionados a esta matéria, conforme alterado(a)(s) e o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, e a *UK Bribery Act*, conforme venham a ser aplicáveis à Devedora (“Leis Anticorrupção”); ou **(b)** descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas que versam sobre a prática, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou proveito criminoso da prostituição;

(xi) se a Fiadora vender, ceder ou de qualquer forma alienar a totalidade ou parte de seus ativos, em montante individual ou agregado, superior a 25% (vinte e cinco por cento) do NOI (*Net Operating Income*), conforme definido abaixo, líquido de aquisições da Fiadora, calculado com base nas informações anuais consolidadas gerenciais divulgadas regularmente pela Fiadora, referentes ao exercício social do ano anterior ao da realização da referida operação, seja em uma única transação ou em uma série de transações, relacionadas ou não, no referido exercício social em que ocorrerem as transações, exceto se **(a)** tal venda, cessão ou alienação for realizada em favor de qualquer de suas Controladas diretas ou indiretas; **(b)** tal venda, cessão ou alienação envolver ativos considerados não essenciais às atividades principais da Fiadora, tais como, sem limitação, terrenos não edificadas, torres comerciais ou salas comerciais; **(c)** concomitantemente com a realização da respectiva venda, cessão ou alienação, conforme o caso, a Devedora realize



uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures, de acordo com o procedimento descrito na Cláusula 7.22 da Escritura de Emissão de Debêntures; ou **(d)** tal venda, cessão ou alienação for requerida por autoridade governamental, incluindo o Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, como uma condição para a aprovação de aquisição de ativos pela Devedora e/ou pela Fiadora. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, para fins de esclarecimento quanto à hipótese do subitem (c) acima, a Assembleia Geral de Debenturistas para a deliberação sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, será convocada após ciência da Emissora sobre a não realização da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total. Para fins deste item, “NOI” considera a receita bruta dos *shoppings* (sem incluir receita de serviços), somado ao resultado do estacionamento e descontados os custos operacionais dos *shoppings* e provisão para devedores duvidosos;

(xii) inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora e/ou por quaisquer das Controladas da Devedora e/ou da Fiadora, diretas ou indiretas, de qualquer obrigação pecuniária, contraída no Brasil ou no exterior, envolvendo valor, individualmente ou em agregado, passíveis de serem demandadas concomitantemente, igual ou superior a R\$ 53.150.000,00 (cinquenta e três milhões, cento e cinquenta mil reais) ou seu equivalente em outras moedas, não sanado **(a)** no prazo de cura previsto no respectivo contrato, se houver; ou **(b)** caso não haja um prazo de cura específico no respectivo contrato, no prazo de até 10 (dez) dias da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto se validamente comprovado, neste prazo, a critério da Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, que o pagamento não era devido, por qualquer razão;

(xiii) realização de redução de capital social da Devedora e/ou da Fiadora, após a Data de Emissão, sem a prévia anuência dos Titulares dos CRI, exceto **(1)** se para fins de absorção de prejuízos acumulados ou em decorrência de Operação Societária Autorizada; ou **(2)** exclusivamente no caso da Devedora, se a parcela objeto de redução de capital social for integralmente transferida à Fiadora, sendo certo que, nessas hipóteses, a redução do capital social fica desde já autorizada, independentemente da formalidade prevista no artigo 174, §3º da Lei das Sociedades por Ações;

(xiv) realização de qualquer distribuição e/ou pagamento de dividendos pela Devedora e/ou pela Fiadora, de juros sob capital próprio ou de qualquer tipo de participação nos resultados pela Devedora e/ou pela Fiadora, caso esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, conforme permitido nos termos do estatuto social da Devedora e/ou da Fiadora em vigor na data de emissão das Debêntures;

(xv) exclusão das atividades principais desenvolvidas pela Fiadora constantes do seu objeto social nesta data relacionadas ao setor imobiliário, sendo certo que, para fins de esclarecimento, a Fiadora poderá adicionar atividades ao seu objeto social desde que tais adições não impliquem na exclusão das suas atividades principais;



(xvi) não observância, pela Fiadora, do índice financeiro estipulado no item “(a)” abaixo e de pelo menos um dos índices financeiros estipulados no item “(b)” abaixo (“Índices Financeiros”), os quais serão verificados anualmente pela Emissora após o recebimento dos documentos necessários, sendo a primeira verificação referente ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025:

- (a) relação entre Dívida Líquida e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes;
- (b) relação entre:
 - (I) O índice obtido pela divisão do (i) caixa e equivalentes de caixa somados às aplicações financeiras de curto prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º (quarto) trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por (ii) empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do passivo circulante gerencial, igual ou superior a 1,3 (um inteiro e três décimos) vezes; e
 - (II) O índice obtido pela divisão do (i) EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º (quarto) trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por (ii) pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do fluxo de caixa gerencial, deduzidos da receita financeira gerencial, igual ou superior a 1,5 (um inteiro e cinco décimos) vezes.

Para fins do item (xvi), aplicar-se-ão as seguintes definições:

“Dívida Líquida” significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Fiadora consolidadas, auditadas e divulgadas ao mercado e à CVM: (i) o somatório de empréstimos, financiamentos, excluindo-se as obrigações por aquisições de bens e as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; (ii) menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras);

“EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial” significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Fiadora auditadas e divulgadas ao mercado e à CVM: (x) o lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, como por exemplo venda de ativos e reavaliação de ativos, acrescido (y) do lucro ou o



prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, das sociedades que venham a ser adquiridas ou incorporadas pela Fiadora com base no balanço contábil destas sociedades refletindo os meses de referido exercício social até o momento de sua aquisição ou incorporação pela Fiadora.

6.7.3 A Assembleia Especial de Titulares de CRI que deliberará a decisão da Emissora sobre a não declaração do vencimento antecipado previsto na Cláusula 6.7.2 acima será realizada em conformidade com o previsto neste Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum.

6.7.4 As deliberações relativas à não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático serão tomadas por (i) quando em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação, ou (ii) quando em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) um dos Titulares dos CRI presentes, desde que presentes à Assembleia Especial de Investidores, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, observado que (a) caso Titulares dos CRI representando tais quóruns votem contrariamente ao vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, (b) caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial de Investidores, a Emissora deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

6.7.5 A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos nas Cláusulas 6.7.1 e 6.7.2 acima deverá ser prontamente comunicada pela Devedora à Emissora e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da sua ocorrência. Igualmente, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, ao ter ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos nas Cláusulas 6.7.1 e 6.7.2 acima, mesmo que por meio de referida notificação, deverá notificar a Devedora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da ciência, acerca do vencimento antecipado das Debêntures.

6.7.6 O descumprimento do dever de informar, pela Devedora, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou neste Termo de Securitização, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de considerar ou declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI.



6.7.7 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora resgatará a totalidade dos CRI, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Preço de Resgate das Debêntures, não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados (i) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que a Devedora receber carta encaminhada pela Emissora informado sobre o vencimento antecipado das Debêntures; ou (ii) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for declarado pela Emissora o vencimento antecipado, conforme deliberação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

6.7.8 Os valores mencionados nas Cláusulas 6.7.1 e 6.7.2 acima para fins da configuração dos Eventos de Vencimento Antecipado referentes aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático e/ou Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático serão reajustados ou corrigidos pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, anualmente, desde a Primeira Data de Integralização.

6.7.9 Para os fins do disposto no item “6.7.2(xvi)” da Cláusula 6.7.2 acima, os Índices Financeiros deverão ser calculados anualmente pela Fiadora com base nas normas contábeis vigentes à época da elaboração das demonstrações financeiras da Fiadora, bem como nas informações financeiras e gerenciais constantes nas divulgações de resultados anuais da Fiadora e deverá ser enviada à Emissora a respectiva memória de cálculo dos Índices Financeiros com todas as rubricas necessárias que demonstre a apuração dos referidos índices, acompanhada de todos os documentos necessários a sua verificação até a data estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures. Desse modo, a Fiadora, desde já, se comprometeu, durante toda a vigência das Debêntures, a apresentar à Emissora todas as informações contábeis necessárias para que esta possa verificar os Índices Financeiros com base nas informações contábeis derivadas das demonstrações financeiras da Fiadora que, por sua vez, serão auditadas pelos auditores independentes da Fiadora à época, devidamente registrados na CVM. A Devedora e/ou a Fiadora, conforme o caso, auxiliará a Emissora no entendimento das informações contábeis a ela fornecidas nos termos desta Cláusula para que a Emissora possa verificar os Índices Financeiros. Fica certo e ajustado que a Emissora verificará os Índices Financeiros com base nas informações encaminhadas pela Devedora ou pela Fiadora nos termos do presente item, não cabendo à Emissora verificar a composição das rubricas que integram o cálculo dos Índices Financeiros.

7 OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1 Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal Valor Econômico, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.



7.2 Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

7.2.1 A Emissora obriga-se, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (b) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (c) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

7.3 Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização. O organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar 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.

7.4 Prestadores de Serviços: A Emissora obriga-se a contratar, às expensas da Devedora e, caso a Devedora não realize o pagamento de tais custos, às expensas do Patrimônio Separado, todos os prestadores de serviços necessários à presente Emissão, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante dos CRI, o Escriturador, a Instituição Custodiante, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, desde que previamente aprovado pela Emissora.



7.5 Responsabilidade da Emissora: 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.

7.6 Leis Ambientais e Trabalhistas: A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais, previdenciárias e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão.

7.7 Leis Anticorrupção: A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer suas respectivas subsidiárias, coligadas, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, especialmente à Securitizadora, na medida em que: (i) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (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 executam as suas atividades em conformidade com essas leis; (iii) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, estes últimos, no melhor do seu conhecimento, 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; e (iv) adotam as diligências apropriadas para contratação e supervisão 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.

7.8 Obrigações da Emissora: A Emissora, ainda, obriga-se a:

- (i) não realizar negócios e/ou operações (i) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (ii) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (iii) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;



- (ii) 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;
- (iii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (iv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (v) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado;
- (vi) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, desde que devidamente comprovado; e
- (vii) cumprir as obrigações estabelecidas na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60.

7.9 Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM na categoria “S1”, nos termos da Resolução CVM 60, e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração dos Documentos da Operação de que é parte, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) a celebração dos Documentos da Operação de que é parte e o cumprimento das obrigações nela assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida; (iv) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (v) não resultarão em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (vi) não resultarão na criação de qualquer ônus; (vii) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (viii) não infringem qualquer ordem,



decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;

(iv) os seus representantes legais ou mandatários que assinam os Documentos da Operação de que é parte têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação de que é parte;

(v) (i) possui registro atualizado junto à CVM, (ii) não apresenta pendências junto a esta autarquia, bem como (iii) até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores;

(vi) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir as obrigações por ela assumidas no âmbito dos Documentos da Operação ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização, conforme aplicável;

(vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;

(viii) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme em vigor;

(ix) a Emissora e suas controladas e suas controladoras atuam em conformidade e cumprem, na realização de suas atividades, as disposições da Legislação Anticorrupção;

(x) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação;

(xi) todos os alvarás, licenças, concessões, permissões, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados, vigentes e válidos;

(xii) 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;



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

(xiv) na Data de Integralização dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(xv) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam igualmente aplicáveis à execução de suas atividades, exceto por aqueles que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial que estejam com suas exigibilidades devidamente suspensas, e estão adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar 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;

(xvi) 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;

(xvii) não existem contra a Emissora condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil ou incentivo à prostituição;

(xviii) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;

(xix) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(xx) não omitiu nenhum acontecimento, de qualquer natureza e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(xxi) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xxii) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;



(xxiii) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este verifique a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreie a Emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade; e

(xxiv) os Créditos Imobiliários, originados por meio da Escritura de Emissão de Debêntures destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI.

7.9.2 A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI e aos Créditos Imobiliários, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

8 INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1 Regime Fiduciário: Em observância à faculdade prevista no artigo 25 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas e as Debêntures, nos termos da declaração constante do Anexo II deste Termo de Securitização.

8.1.1 O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

8.2 Patrimônio Separado: É o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários, pela Conta Centralizadora, pelo Fundo de Despesas e pelas Debêntures, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate total dos CRI a que estejam afetados, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei nº 14.430.



8.2.1 O Patrimônio Separado objeto do Regime Fiduciário responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando imune a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não seus beneficiários, ou seja, os Titulares de CRI.

8.2.2 Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio comum da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

8.2.3 Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas e as Debêntures, 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 pelas obrigações inerentes aos CRI.

8.2.4 Não obstante o quanto disposto na Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, os artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430 e as previsões deste Termo de Securitização que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia Securitizadora à emissão específica de Certificados de Recebíveis Imobiliários 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, de forma que a Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Investidores, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado.

8.3 Responsabilidade do Patrimônio Separado: Os créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9 ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1 Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado, instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430.



9.1.1 O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 31 de dezembro de 2025, quando serão levantadas as informações para elaboração das demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente da Emissora. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente da Emissora, que não contiver ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores correspondente não seja instalada em primeira e segunda convocação em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRIs ou não haja quórum suficiente para deliberação em primeira e segunda convocação.

9.2 Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.2.1 Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de Debêntures, da Escritura de Emissão de CCI e deste Termo de Securitização será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma cópia dos Documentos da Operação;
- (ii) a guarda e conservação, em vias originais e/ou eletrônicas, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e
- (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e os respectivos recursos serão distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

9.2.2 Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

- (i) acompanhar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e
- (ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

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



9.3.1 A Assembleia de Titulares de CRI prevista na Cláusula 9.3 acima deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI em Circulação; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430.

9.3.2 Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo, e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da Emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a Assembleia de Titulares de CRI acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a Assembleia de Titulares de CRI acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

9.4 Ordem de Alocação dos Recursos: A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes de quaisquer pagamentos relacionados aos lastros do CRI em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, observado o quanto disposto nesta Cláusula 9.4, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam disponibilidades após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

- (i) despesas do patrimônio separado dos CRI incorridas e não pagas, caso não haja recursos no Fundo de Despesas;
- (ii) eventual recomposição do Fundo de Despesas não realizada pela Devedora;
- (iii) encargos moratórios dos CRI;
- (iv) Remuneração dos CRI em atraso;
- (v) Remuneração dos CRI no respectivo período;
- (vi) Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI em atraso; e
- (vii) Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI no respectivo período, se aplicável.

9.5 Renúncia ao Patrimônio Separado: A Securitizadora poderá renunciar, a qualquer tempo, ao Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI deverão deliberar em Assembleia Especial de Investidores pela escolha de uma nova securitizadora para assumir o Patrimônio Separado.



9.5.1 Na hipótese de renúncia ao Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores para que os Titulares de CRI deliberem pela escolha de uma nova securitizadora para assumir a transferência do Patrimônio Separado.

9.5.2 Caso não seja aprovada em Assembleia Especial de Investidores a escolha da nova securitizadora, seja em primeira ou segunda convocação, a Securitizadora deverá realizar a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 10.1(vii) deste Termo de Securitização.

9.5.3 A Securitizadora estará obrigada a permanecer no exercício de suas funções até que seja deliberado, em Assembleia Especial de Investidores, a escolha da nova securitizadora.

10 LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1 Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, ou a ocorrência dos eventos descritos nos itens (i) a (vi) abaixo, ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. A ocorrência dos eventos descritos nos itens (vii) a (x) abaixo, por sua vez, ensejará a liquidação do Patrimônio Separado sem a assunção pelo Agente Fiduciário acima prevista:

- (i) extinção, liquidação ou dissolução da Emissora;
- (ii) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição, independentemente de ter sido requerida ou obtida aprovação e/ou homologação judicial do referido plano, ou ainda deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente;
- (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido em razão do disposto no artigo 96 da Lei nº 11.101 ou através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iv) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (v) desvio de finalidade do Patrimônio Separado, conforme decisão condenatória transitada em julgado declarando violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo das Leis Anticorrupção aplicáveis;
- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que a Devedora esteja adimplente com suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;



(vii) não aprovação da transferência do Patrimônio Separado nos termos previstos na Cláusula 9.5 acima, de forma que a liquidação será imediata;

(viii) não recomposição do Fundo de Despesas pela Devedora ou, caso solicitado pela Emissora, pelos Titulares de CRI, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, bem como deverá ser observada a Cláusula 9.3 acima, relativa à insuficiência de ativos no Patrimônio Separado; e

(ix) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, bem como deverá ser observada a Cláusula 9.3 acima relativa à insuficiência de ativo no Patrimônio Separado.

10.1.2 A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil.

10.1.3 Nos casos dos eventos descritos nos itens (i) a (vi) da Cláusula 10.1 acima, em 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em qualquer convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

10.1.4 A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

10.1.5 Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.1.3 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

10.1.6 Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e caso os Titulares de CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos na Cláusula 10.2 abaixo.



10.2 Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada:

- (i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, seja nas datas de vencimento pactuadas, ou, seja a qualquer tempo, na hipótese de Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI; ou
- (ii) na hipótese de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) na hipótese de ocorrência ou, conforme o caso, de declaração de Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures (e consequente Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI) sem o adimplemento dos valores devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização, esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários 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 eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

10.2.2 Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

10.2.3 O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula 10 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula 10 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11 AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1 Agente Fiduciário: Por meio deste Termo de Securitização e nos termos da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 60, e da Resolução CVM 17, a Emissora, neste ato, nomeia e constitui o Agente Fiduciário qualificado no preâmbulo, que expressamente aceita a sua nomeação e assina o presente na qualidade de representante da comunhão dos Titulares de CRI descritas neste Termo de Securitização, incumbindo-lhe:

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



- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;
- (iii) verificar a regularidade da constituição das garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (iv) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (v) intimar, conforme o caso e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Emissora, a Devedora a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (vi) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, respeitando os termos e regras estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (vii) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto no item 12.1 deste Termo de Securitização;
- (viii) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (ix) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (x) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (xi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (xii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;



(xiii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(xiv) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;

(xv) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, conforme prevista neste Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;

(xvi) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(xvii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xviii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam custodiados na Instituição Custodiante e registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(xix) promover nos competentes órgãos e conforme aplicável, caso a Emissora não o faça e a seu exclusivo critério, o registro deste Termo de Securitização e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;

(xx) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(xxi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede do devedor, do cedente, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;

(xxii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, quando aplicável ao Agente Fiduciário, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;



(xxiii) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xxiv) manter atualizados a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante, a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;

(xxv) elaborar relatório anual destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xxvi) comunicar os Titulares de CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência da ocorrência, qualquer inadimplemento, pela Emissora de quaisquer obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas às garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o disposto na Resolução CVM 17;

(xxvii) fornecer à Emissora relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o Regime Fiduciário;

(xxviii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade das Debêntures que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante;

(xxix) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre as Debêntures que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros;

(xxx) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no Artigo 15 da Resolução CVM 17; e



(xxxi) em atendimento ao Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, o Agente Fiduciário poderá, desde que de forma justificada, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

11.1.2 Nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29, parágrafo °, inciso II da Lei 14.430, no caso de inadimplemento de quaisquer condições no âmbito da emissão dos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

11.2 Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (i) conhecer e aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17, conforme consta no Anexo III e no Anexo IV deste Termo de Securitização;
- (iv) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo IV deste Termo de Securitização;
- (v) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (vi) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros Titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo IV, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (vii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;



(viii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(ix) não tem qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;

(x) verificou a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento;

(xi) que 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 mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(xii) este Termo de Securitização contém obrigações válidas e vinculantes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições;

(xiii) está ciente da regulamentação aplicável às Debêntures e à Emissão, emanada pela CVM, pelo Banco Central do Brasil e pelas demais autoridades e órgãos competentes;

(xiv) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que atue e venha a atuar na qualidade de agente fiduciário;

(xv) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

(xvi) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações da Legislação Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (c) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;

(xvii) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;



(xviii) não tem qualquer ligação com a Emissora e/ou com a Devedora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora e/ou da Devedora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções; e

(xix) nos termos do artigo 6º, §2º, da Resolução CVM 17, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo IV deste Termo de Securitização.

11.3 Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização:

(i) O Agente Fiduciário dos CRI receberá da Emissora, à custas do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, serão devidas (a) parcelas anuais de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) dia útil após a data de assinatura deste Termo de Securitização, e os seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes, calculadas pro rata die, se necessário e (ii) parcelas semestrais no valor de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), à título de verificação da destinação dos recursos pela Devedora, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) dia útil após a data prevista para primeira verificação, e os seguintes na mesma data dos semestres subsequentes, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados;

(ii) A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação seja descontinuada, a título de estruturação e implantação, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

(iii) A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Operação;

(iv) Em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$800,00 (oitocentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Devedora, do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Investidores, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (1) análise de edital; (2) participação em calls ou reuniões; (3) conferência de quórum de forma prévia à assembleia; (4) conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e (5) aditivos e contratos decorrentes da assembleia.



Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

(v) Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos;

(vi) Os valores indicados acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(vii) O pagamento das despesas referidas acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário dos CRI, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Devedora;

(viii) O Agente Fiduciário dos CRI, no entanto, fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso tenham sido realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero; ou (ii) a função fiduciária que lhe é inerente;

(ix) No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito;

(x) A remuneração acima prevista será reajustada anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário e caso aplicável;



(xi) A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao(s) titular(es) do(s) CRI; e

(xii) Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive administrativas, que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI, e posteriormente conforme previsto na legislação aplicável, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.3.2 Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.3.3 O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17, tendo preferência na ordem de pagamento, inclusive sobre os créditos devidos aos Titulares de CRI. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e à Emissora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

11.3.4 O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos investidores, conforme o caso.



11.3.5 Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

11.4 Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Investidores para que seja eleito seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário.

11.5 Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (iii) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei nº 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 11.1 deste Termo de Securitização.

11.6 Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 11.4 deste Termo de Securitização e da Cláusula 11.5 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.7 Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento aos Documentos da Operação e deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização perante a B3.

11.8 Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

11.9 Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores.



11.10 Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos 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 dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada 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 à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que, não havendo deliberação, o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação e previsto neste Termo.

11.11 Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

11.12 Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

12 ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

12.1 Assembleia Especial de Investidores: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial de Titulares de CRI, que poderá ser individualizada por Série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no presente Termo, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas Séries, observado o abaixo:

- (i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das Séries dos CRI, quais sejam (a) alterações nas características específicas das respectivas Séries, incluindo mas não se limitando, a (1) Valor Nominal Unitário; (2) Remuneração dos CRI da respectiva Série, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série; (3) Data de Vencimento dos CRI da respectiva Série; (4) resgate antecipado dos CRI e/ou Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e/ou Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva Série; (5) criação de qualquer evento de repactuação da respectiva Série; e (b) demais assuntos específicos a cada uma das Séries, então a respectiva



Assembleia Especial de Investidores da respectiva Série, será realizada separadamente entre as Séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

(ii) quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados no inciso (i) acima, incluindo, mas não se limitando, a (a) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI das respectivas Séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora e/ou da Fiadora e/ou em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado; (b) quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (c) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Investidores, conforme previstos nesta Cláusula 12; (d) obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; (e) obrigações do Agente Fiduciário dos CRI; (f) quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Investidores; e (g) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação ao(s) Evento(s) de Vencimento Antecipado Não Automático(s) das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Especial de Investidores conjunta entre todas as Séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

12.2 A Assembleia Especial de Investidores pode ser realizada de modo (i) presencial ou (ii) parcial ou exclusivamente digital, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60.

12.3 Convocação: A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada a qualquer tempo pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, mediante o envio do edital de convocação aos Titulares de CRI e disponibilização do referido edital na página da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores. A convocação da Assembleia Especial de Investidores deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, exceto se prazo diverso for previsto por este Termo ou na regulamentação aplicável. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, exceto nos termos permitidos na regulamentação aplicável.

12.3.1 Observado o disposto na Cláusula 12.3 acima, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures e que não esteja expressamente indicado que o exercício de tal direito independe de aprovação em Assembleia de Titulares de CRI.



12.3.2 A Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 12.3 acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se perante a Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitado prazo previsto na Cláusula 12.3 acima. Caso o Agente Fiduciário ou Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação solicitem à Securitizadora a convocação de Assembleia Especial de Investidores, esta, no prazo máximo de 20 (vinte) dias contados de tal solicitação, deverá convocar a Assembleia Especial de Investidores às expensas do requerente, salvo se a Assembleia Especial de Investidores assim convocada deliberar em contrário.

12.3.3 Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores os Titulares de CRI que detenham CRI na data da convocação da Assembleia Especial de Investidores, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

12.3.4 Não podem votar na Assembleia Especial de Investidores:

- (i) os prestadores de serviços dos CRI, o que inclui a Securitizadora;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;
- (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio em Separado no tocante à matéria em deliberação.

12.3.5 Não se aplica o disposto na Cláusula 12.3.4 acima quando:

- (i) os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 12.3.4; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial de Investidores, manifestada na própria Assembleia Especial de Investidores ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Investidores em que se dará a permissão de voto.

12.4 Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial de Investidores deve ser disponibilizada, pela Securitizadora, na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

12.4.1 Da convocação da Assembleia Especial de Investidores deve constar, no mínimo:



- (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Investidores, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Investidores 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;
- (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o Titular de CRI pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia.

12.4.2 Caso o Titular de CRI possa participar da assembleia à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

12.4.3 As informações requeridas na Cláusula 12.4.2 acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

12.5 Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que, não havendo deliberação, o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação aplicável.

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



12.7 Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas e na Resolução CVM 81.

12.8 Instalação: Exceto se de outra forma disposta neste Termo, a Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI, tanto em primeira quanto em segunda convocação.

12.9 Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

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

12.11 Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

12.12 Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(a)** ao Diretor da Emissora; **(b)** ao Agente Fiduciário; ou **(c)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

12.13 Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleia Especial de Investidores realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis (a) em primeira convocação, de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, e (b) em segunda convocação, de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na respectiva Assembleia Especial de Investidores, devendo ser excluídos aqueles de titularidade da Devedora, ou que sejam de propriedade de seus respectivos Controladores ou de qualquer de suas respectivas Controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do Grupo Econômico e/ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do Grupo Econômico, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas.



12.14 Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações para a modificação das condições dos CRI, assim entendidas as relativas: (i) às alterações da amortização programada dos CRI; (ii) às alterações do prazo de vencimento dos CRI; (iii) às alterações da Remuneração dos CRI de cada série; (iv) à alteração ou exclusão dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos e/ou dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos; (v) à inclusão de mecanismos de resgate antecipado facultativo, total ou parcial, dos CRI; e/ou (vi) à alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização, seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, serão tomadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

12.14.1 As deliberações relativas à aprovação de não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), serão tomadas, (i) quando em primeira convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação, ou (ii) quando em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) um dos Titulares dos CRI presentes, desde que presentes à Assembleia Especial de Investidores, no mínimo, 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação.

12.15 Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

12.16 Dispensa: Nos termos do artigo 25, §3º da Resolução CVM nº 60, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da emissora ou dos prestadores de serviços; ou (iv) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI.

12.16.1 Nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM nº 60, as alterações indicadas na Cláusula 12.15 acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações, por meio da publicação do referido aditamento na página da Securitizadora.



12.17 Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Investidores deliberar em sentido diverso.

12.18 Consulta Formal: Nos termos do §5º, do artigo 30, da Resolução CVM 60, os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, desde que respeitadas as disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Investidores, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, incluindo, mas não se limitando, a observância dos quóruns previstos. É de responsabilidade de cada Titular de CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no Edital de Convocação. Sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

12.19 As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias de Titulares dos CRI, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Investidores ou do voto proferido nas respectivas Assembleias de Titulares dos CRI.

13 DESPESAS DA EMISSÃO

13.1 Despesas: Sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, as despesas da Emissão serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, “Despesas”): (i) os valores referentes às Despesas *flat* listadas no Anexo VII serão retidos pela Emissora quando do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, na Primeira Data de Integralização das Debêntures, (ii) os valores especificados no item (ii) abaixo serão custeados diretamente pela Devedora,, e (iii) as demais Despesas serão arcadas pela Emissora, na qualidade de Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) a ser constituído para os CRI na Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 13.2 abaixo:

- (i) emolumentos e taxas de registro da B3 e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos aos CRI;
- (ii) remuneração da Agência de *Rating*, (i) parcela única referente ao *fee* de emissão de R\$110.000,00 (cento e dez mil reais), a ser paga assim que ocorrer a liquidação de toda emissão classificada; (ii) parcela única referente ao primeiro ano de monitoramento de R\$20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga na data de liquidação da operação; e (iii) parcelas anuais no valor de R\$90.000,00 (noventa mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do ano subsequente à data de vencimento da parcela (ii) acima mencionada;



(iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI, ou a instituição que vier a substituí-lo nessa qualidade:

Serão devidos ao Agente Fiduciário dos CRI honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: **(i)** parcelas anuais no valor de R\$13.000,00 (treze mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura deste Termo de Securitização, e os seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário; e **(ii)** parcelas semestrais no valor de R\$1.200,00 (mil e duzentos reais), à título de verificação da destinação dos recursos pela Devedora, sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil após a data prevista para primeira verificação, e os seguintes na mesma data dos semestres subsequentes, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados.

Ainda que a operação seja descontinuada, a título de estruturação e implantação, a primeira parcela de honorários será devida, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

Em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Devedora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Investidores, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(a)** análise de edital; **(b)** participação em calls ou reuniões; **(c)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(d)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(e)** aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos Documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos.



As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

A remuneração recorrente do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário dos CRI no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI.

As parcelas citadas na Cláusula 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 do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário dos CRI, os débitos em atraso estarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

Despesas. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário dos CRI durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao(s) titular(es) do(s) CRI.

Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, enquanto representante da comunhão do(s) titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelo(s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração do Agente



Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência.

O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista nas Cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Devedora ou pelos Titulares dos CRI (se previamente por eles aprovado), conforme o caso.

Eventuais obrigações adicionais ao Agente Fiduciário dos CRI, desde que aprovadas por este, quando não obrigatórias em decorrência de alteração regulamentar ou legal, ou alteração nas características da Emissão facultarão ao Agente Fiduciário dos CRI a revisão dos honorários propostos.

Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os investidores 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 investidores reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

O Agente Fiduciário dos CRI não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos investidores, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos investidores. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos investidores a ele transmitidas conforme definidas pelos investidores e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos investidores ou à Emissora.

Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração.



(iv) remuneração do escriturador dos CRI e do banco liquidante dos CRI, serão devidas parcelas mensais de R\$800,00 (oitocentos reais) por série emitida, totalizando R\$1.600,00 (mil e seiscentos reais) a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(v) remuneração da Instituição Custodiante:

(a) pela prestação de serviços de custódia: **(i)** parcela única de implantação no valor de R\$8.000,00 (oito mil reais); e **(ii)** parcelas anuais, no valor de R\$8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

(vi) remuneração da Securitizadora:

(a) pela administração do Patrimônio Separado, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais) por série integralizada, atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI, até o resgate total dos CRI. Caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional de R\$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem em cada nova Data de Integralização;

(b) pela emissão dos CRI, será cobrada o valor de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a ser pago em parcela única, em até 5 (cinco) dias úteis após a Data de Integralização;

(c) em caso de inadimplência dos créditos vinculados à respectiva emissão, a emissão dos CRI e/ou de trabalho de consultoria sobre eventual alteração de condições operacionais e/ou estruturais da emissão após sua liquidação, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias especiais presenciais ou virtuais, será devido à Emissora o valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais) incluindo alterações relacionadas a **(i)** reestruturação, substituição ou inclusão de novas garantias; **(ii)** substituição, alteração ou revolvência do lastro; **(iii)** características do CRI, tais como datas de pagamento/vencimento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; **(iv)** os *covenants* operacionais ou financeiros; **(v)** a alterações dos eventos de vencimento/recompra ou resgate antecipado dos CRI; e/ou **(vi)** quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos Documentos da Operação;



- (d) de acordo com as práticas do mercado, a remuneração descrita nas alíneas (a), (b) e (c) acima deverá ser paga no Brasil, em reais e livre de quaisquer impostos ou taxas incidentes sobre a referida remuneração, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita dos pagamentos realizados, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes. Desta forma, a Emissora receberá quantia equivalente àquela que teria sido recebidas e tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem necessários;
- (vii) custos devidos às instituições financeiras onde se encontrem abertas a Conta Centralizadora que decorram da abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
- (viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, nos termos previstos neste Termo de Securitização;
- (ix) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditor independente para auditoria do Patrimônio Separado, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI;
- (x) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;
- (xi) despesas relativas ao registro da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (xii) despesas com as publicações eventualmente necessárias, nos termos dos Documentos da Operação;
- (xiii) as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive aquelas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração; e
- (xiv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários.



13.1.1 Quaisquer Despesas não mencionadas na Cláusula 13.1 acima e relacionadas à manutenção da Emissão serão de responsabilidade única e exclusiva da Devedora, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, portadores, 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 (i); (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

13.2 Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

13.2.1 As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, que remunera aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.

13.3 Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 13.1 e 13.2. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 13 deste Termo de Securitização.

13.3.2 No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.



13.3.3 Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

13.4 Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, incluindo-se o reembolso aos Titulares dos CRI de quaisquer valores aportados pelos mesmos conforme disposto no item 0 acima, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, em até 3 (três) Dias Úteis, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) também devem ser restituídos à Devedora no mesmo prazo, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

13.5 Substituição do Banco Liquidante: A Emissora poderá, no período de vigência dos CRI, promover a substituição do Banco Liquidante e do Escriturador sem a necessidade de aprovação dos investidores, desde que atendidas as seguintes condições: (a) que a instituição que venha a substituir esteja entre as Instituições Financeiras Permitidas; e (b) que não acarrete custo adicional às despesas da emissão já contratadas, conforme descrito nas alíneas acima.

13.6 Fundo de Despesas: A Emissora descontará do Preço de Integralização das Debêntures (na proporção que as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série representam em relação ao saldo devedor total) um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas na Cláusula 13.1 acima, que será mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor inicial do Fundo de Despesas será de R\$55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), durante toda a vigência dos CRI.

13.6.1 Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

13.6.2 Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição



sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

13.6.3 Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que a Emissora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

13.6.4 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.6 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora, nos termos da Cláusula 13.6.5 abaixo.

13.6.5 As Despesas que, nos termos da Cláusulas 13.6.4 acima, sejam pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

13.6.6 Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Emissão, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 13.6.10 abaixo, ou somente se (i) a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 13.6.10 abaixo, e (ii) os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Devedora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Emissão, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônios Separado, sendo que, neste caso, os valores pagos pelos Titulares dos CRI deverão ser incorporados ao saldo devedor dos CRI.

13.6.7 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.6.5 acima, na hipótese da Cláusula 13.6.6 acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão direito de regresso contra a Devedora. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula 13.6.7 serão acrescidos à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.



13.6.8 Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado no caso previsto no Cláusula 13.6.7 acima, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas.

13.6.9 Em nenhuma hipótese a Emissora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

13.6.10 No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora 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), sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

13.6.11 Caso a Devedora venha a arcar com quaisquer despesas ou custos incorridos por motivo imputável à Emissora a título de dolo ou culpa, a Emissora obriga-se a ressarcir a Devedora pelos valores por ela pagos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio dos comprovantes de pagamentos à Emissora.

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

14 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.



14.1 Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI:

(i) **Imposto sobre a Renda (IR):**

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

Em princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos CRI estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor (“Lei 11.033”), de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis:

- (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois 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).

Esse prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento até a data de vencimento dos rendimentos periódicos (se houver) ou resgate ou alienação do CRI (caso não haja rendimentos periódicos), nos termos do artigo 1º da Lei 11.033 e do artigo 6º da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor (“Lei 8.981”).

Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Quando devidos a pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado, os rendimentos decorrentes do CRI estão sujeitos ao IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, gerando o direito à compensação do montante retido com o Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) devido no encerramento de cada período de apuração, nos termos do artigo 76, I, da Lei 8.981 e do artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (“RFB”) Nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“IN RFB 1.585”). Via de regra, o rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL, embora possa haver discussão sobre a qualificação de tais receitas (i.e., se receita financeira ou receita decorrente da atividade da pessoa jurídica beneficiária dos rendimentos) e, portanto, sobre a sua desconsideração da base de cálculo do IRPJ e Contribuição Social



sobre o Lucro Líquido (“CSLL”) no regime do lucro presumido.

De todo modo, as alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro tributável que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano, nos termos do artigo 3º, §1º da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor (“Lei 9.249”). Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos, nos termos do artigo 77, I, da Lei 8.981; artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023 (“Lei 14.754”); artigo 71 da IN RFB 1585 e artigo 859, inciso I e artigo 862, I, ambos do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018 (“Decreto 9.580”).

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento); e, (b) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988 (“Lei 7.689”).

As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos de investimentos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754).

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585). Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 15, § 2º da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997 (“Lei 9.532”). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (conforme o artigo 71, da Lei 8.981, na redação dada pela Lei nº 9.065 de 20 de junho de 1995 (“Lei 9.065”).



Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País (artigo 78 da Lei 8.981, artigo 85 da IN RFB 1.585 e artigo 873 do Decreto 9.580).

A legislação tributária, no entanto, prevê alíquotas distintas de IRRF conforme a categoria de beneficiário não-residente, isto é, se pessoa física ou não e se residente em país ou jurisdição com tributação favorecida (“JTF”), conforme definido pela legislação brasileira.

Pessoas Físicas Residentes ou Domiciliados no Exterior

Ao investidor não residente, pessoa física, aplica-se a isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por CRIs detidos por investidores pessoas físicas residentes no Brasil. Esta isenção aplica-se indistintamente ao investidor que seja ou não residente em JTF (artigo 85, § 4º, da IN RFB 1.585).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior (não pessoa física)

Ao investidor não residente, que não seja pessoa física, há dois regimes tributários possíveis: o primeiro regime é aplicável aos investidores em geral que apliquem recursos no mercado financeiro e de capitais brasileiros de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, qual seja a Resolução Conjunta BACEN/CVM nº 13, de 3 de dezembro de 2024 (“Resolução BACEN/CVM 13”) e não sejam residentes em JTF; e o segundo regime é aplicável aos investidores que estejam em JTF. Em ambos os regimes, há regras tributárias específicas para os “rendimentos” e para os “ganhos de capital” auferidos pelo investidor não residente.

Assim, quanto ao primeiro regime (aplicável a investidores que atendem aos parâmetros da Resolução BACEN/CVM 13 e não estejam em JTF), os *rendimentos* decorrentes do CRI ficam sujeitos à incidência de IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento) (artigo 88 e 89, I da IN RFB 1.585). Já para os *ganhos de capital* – neste mesmo regime – auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, há argumentos relevantes para que se considerem ganhos isentos de tributação sobre a renda (artigo 81, §1º da Lei 8.981). Apesar disso há risco de as autoridades fiscais entenderem que, neste caso, não se aplica o regime de ganhos de capital, mas sim de “rendimentos” de renda fixa realizados fora de bolsa – sujeitos à alíquota de 15% de IRRF – como já se manifestaram por meio do Ato Declaratório RFB nº 60, de 03 de agosto de 2000.



Por outro lado, no segundo regime (aplicável aos investidores em JTF), os *rendimentos* decorrentes de CRI estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento realizado – tal como previsto para investidores residentes no Brasil (artigo 99 da IN RFB 1.585): (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). Neste mesmo regime, os *ganhos de capital* decorrentes da alienação de CRI estão, via de regra, sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) (artigo 745, §4º do Decreto 9.580), embora haja argumentos para sustentar que esses itens de renda são, em verdade, “rendimentos”, sujeitos à tributação pelas alíquotas regressivas ora mencionadas.

Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributem a renda ou que a tributem 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, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010 (“IN RFB 1.037”), conforme reconhecido pelas próprias autoridades fiscais no artigo 99, §2º da IN 1.585.

Em paralelo, há, ainda, previsão específica de alíquota zero de IRRF aplicável tanto aos rendimentos quanto aos ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI, caso produzidos por CRIs (i) adquiridos a partir de 01 de janeiro de 2011, que (ii) tenham sido objeto de distribuição pública por pessoa jurídica de direito privado não-financeiras, (iii) sejam remunerados por taxa de juros pré-fixadas, vinculada a índice de preço ou à TR (vedada a pactuação total ou parcial de taxa de juros pós fixada, (iv) apresentem prazo médio ponderado superior a quatro anos na data de sua emissão, (v) vedem a sua recompra pelo emissor ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador nos dois primeiros anos após a sua emissão e à liquidação antecipada por meio de resgate ou pré-pagamento, salvo na forma a ser regulamentada pelo CMN, (vi) não contem com compromisso de revenda assumido pelo comprador, (vii) tenham prazo de pagamento periódico de rendimentos, se existente, com intervalos, de no mínimo, 180 dias, (viii) estejam comprovadamente registrados em sistema devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários; e (ix) contem com procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, ao desenvolvimento e à inovação (artigo 92, §3º da IN RFB 1.585).



(ii) **Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS):**

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível, conforme os artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998 (“Lei 9.718”), artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002 (“Lei 10.637”), e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003 (“Lei 10.833”).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do do Decreto nº 8.426, de 01 de abril de 2015 (“Decreto nº 8426”), estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

(iii) **Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução



CMN 4373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o artigo 15-B, XVI do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“Decreto 6.306”), com a redação disposta pelo Decreto 8.325, de 7 de outubro de 2014 (“Decreto 8.325”). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme art. 32, §º, inciso VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

15 PUBLICIDADE

15.1 Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados conforme aplicável, na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Empresas.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI na forma prevista neste Termo. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação, exceto nos termos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis.

15.1.1 As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

16 REGISTRO E CUSTÓDIA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1 Registro e Custódia do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na B3 na forma do § 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430 e será custodiado na Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização, na forma dos artigos 33 I e 34 da Resolução CVM 60, devendo uma via original digital ser entregue à Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil contado da assinatura do referido documento.



17 NOTIFICAÇÕES

17.1 Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

(i) para a Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01455-000

At.: Flavia Palacios

Tel.: 11 4270-0130

E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

(ii) para o Agente Fiduciário:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304

Barra da Tijuca

CEP 22.640- 102, Rio de Janeiro, RJ

At: Marco Aurélio Ferreira, Marcelle Santoro e Karolina Vangelotti

Telefone: +55 (21) 3385-4565

E-mail: assembleias@pentagonotrustee.com.br)

17.1.2 Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou (ii) por fax ou correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

17.1.3 As comunicações enviadas nas formas previstas neste Termo de Securitização serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

18 FATORES DE RISCOS

18.1 Fatores de Risco: os fatores de risco relativos aos CRI, à Devedora e à Oferta estão descritos no prospecto da Oferta.



19 DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1 Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.2 Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

19.3 Aditamentos: O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

19.4 Título Executivo: A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

19.5 Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

19.6 Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

19.7 Culpa ou Dolo: O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgada, da qual não caiba mais recurso.

19.8 Novação: O não exercício pela Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Termo de Securitização ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.



19.9 Sucessão: O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

19.10 Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora e o Agente Fiduciário, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados declarados nacionais, sábados ou domingos.

19.11 Assinatura Digital: As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula. As Partes concordam que o Contrato produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura digital em data posterior.

19.11.1 A assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

20 CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

20.1 Classificação de Risco: A Emissora contratou, às expensas da Devedora, a Agência de *Rating* para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada anualmente, a cada ano calendário, a partir da Data de Emissão dos CRI e ser dada ampla divulgação de tal avaliação ao mercado, sendo que a Agência de *Rating* atribuirá o *Rating* preliminar aos CRI previamente a publicação do Aviso ao Mercado.

21 LEI E FORO

21.1 Lei: O presente Termo de Securitização reger-se-á pelas leis da República Federativa do Brasil.



21.2 Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Termo de Securitização em 1 (uma) via eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, na forma do art. 784, §4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 03 de janeiro de 2025.

(RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO)



(Página de Assinaturas 1 de 2 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 395ª (Tricentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BR Malls Participações S.A.”)

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Emissora



Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



(Página de Assinaturas 2 de 2 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 395ª (Tricentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BR Malls Participações S.A.”)

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Agente Fiduciário



Nome:

Cargo:



ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 395ª (TRICENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

(A) CRI 1ª SÉRIE

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	24 de fevereiro de 2025	Sim	Não	0,0000%
2	24 de março de 2025	Sim	Não	0,0000%
3	24 de abril de 2025	Sim	Não	0,0000%
4	22 de maio de 2025	Sim	Não	0,0000%
5	24 de junho de 2025	Sim	Não	0,0000%
6	23 de julho de 2025	Sim	Não	0,0000%
7	22 de agosto de 2025	Sim	Não	0,0000%
8	24 de setembro de 2025	Sim	Não	0,0000%
9	22 de outubro de 2025	Sim	Não	0,0000%
10	25 de novembro de 2025	Sim	Não	0,0000%
11	24 de dezembro de 2025	Sim	Não	0,0000%
12	22 de janeiro de 2026	Sim	Não	0,0000%
13	24 de fevereiro de 2026	Sim	Não	0,0000%
14	24 de março de 2026	Sim	Não	0,0000%
15	23 de abril de 2026	Sim	Não	0,0000%
16	22 de maio de 2026	Sim	Não	0,0000%
17	24 de junho de 26	Sim	Não	0,0000%
18	22 de julho de 2026	Sim	Não	0,0000%
19	24 de agosto de 2026	Sim	Não	0,0000%
20	23 de setembro de 2026	Sim	Não	0,0000%
21	22 de outubro de 2026	Sim	Não	0,0000%
22	25 de novembro de 2026	Sim	Não	0,0000%
23	23 de dezembro de 2026	Sim	Não	0,0000%
24	22 de janeiro de 2027	Sim	Não	0,0000%
25	24 de fevereiro de 2027	Sim	Não	0,0000%
26	24 de março de 2027	Sim	Não	0,0000%
27	23 de abril de 2027	Sim	Não	0,0000%
28	24 de maio de 2027	Sim	Não	0,0000%
29	23 de junho de 2027	Sim	Não	0,0000%
30	22 de julho de 2027	Sim	Não	0,0000%
31	24 de agosto de 2027	Sim	Não	0,0000%
32	22 de setembro de 2027	Sim	Não	0,0000%



33	22 de outubro de 2027	Sim	Não	0,0000%
34	24 de novembro de 2027	Sim	Não	0,0000%
35	22 de dezembro de 2027	Sim	Não	0,0000%
36	24 de janeiro de 2028	Sim	Não	0,0000%
37	23 de fevereiro de 2028	Sim	Não	0,0000%
38	22 de março de 2028	Sim	Não	0,0000%
39	25 de abril de 2028	Sim	Não	0,0000%
40	24 de maio de 2028	Sim	Não	0,0000%
41	22 de junho de 2028	Sim	Não	0,0000%
42	24 de julho de 2028	Sim	Não	0,0000%
43	23 de agosto de 2028	Sim	Não	0,0000%
44	22 de setembro de 2028	Sim	Não	0,0000%
45	24 de outubro de 2028	Sim	Não	0,0000%
46	23 de novembro de 2028	Sim	Não	0,0000%
47	22 de dezembro de 2028	Sim	Não	0,0000%
48	24 de janeiro de 2029	Sim	Não	0,0000%
49	22 de fevereiro de 2029	Sim	Não	0,0000%
50	22 de março de 2029	Sim	Não	0,0000%
51	24 de abril de 2029	Sim	Não	0,0000%
52	23 de maio de 2029	Sim	Não	0,0000%
53	22 de junho de 2029	Sim	Não	0,0000%
54	24 de julho de 2029	Sim	Não	0,0000%
55	22 de agosto de 2029	Sim	Não	0,0000%
56	24 de setembro de 2029	Sim	Não	0,0000%
57	24 de outubro de 2029	Sim	Não	0,0000%
58	23 de novembro de 2029	Sim	Não	0,0000%
59	24 de dezembro de 2029	Sim	Não	0,0000%
60	23 de janeiro de 2030	Sim	Sim	100,0000%

(B) CRI 2ª SÉRIE

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	24 de fevereiro de 2025	Sim	Não	0,0000%
2	24 de março de 2025	Sim	Não	0,0000%
3	24 de abril de 2025	Sim	Não	0,0000%
4	22 de maio de 2025	Sim	Não	0,0000%
5	24 de junho de 2025	Sim	Não	0,0000%
6	23 de julho de 2025	Sim	Não	0,0000%
7	22 de agosto de 2025	Sim	Não	0,0000%
8	24 de setembro de 2025	Sim	Não	0,0000%
9	22 de outubro de 2025	Sim	Não	0,0000%
10	25 de novembro de 2025	Sim	Não	0,0000%
11	24 de dezembro de 2025	Sim	Não	0,0000%



12	22 de janeiro de 2026	Sim	Não	0,0000%
13	24 de fevereiro de 2026	Sim	Não	0,0000%
14	24 de março de 2026	Sim	Não	0,0000%
15	23 de abril de 2026	Sim	Não	0,0000%
16	22 de maio de 2026	Sim	Não	0,0000%
17	24 de junho de 2026	Sim	Não	0,0000%
18	22 de julho de 2026	Sim	Não	0,0000%
19	24 de agosto de 2026	Sim	Não	0,0000%
20	23 de setembro de 2026	Sim	Não	0,0000%
21	22 de outubro de 2026	Sim	Não	0,0000%
22	25 de novembro de 2026	Sim	Não	0,0000%
23	23 de dezembro de 2026	Sim	Não	0,0000%
24	22 de janeiro de 2027	Sim	Não	0,0000%
25	24 de fevereiro de 2027	Sim	Não	0,0000%
26	24 de março de 2027	Sim	Não	0,0000%
27	23 de abril de 2027	Sim	Não	0,0000%
28	24 de maio de 2027	Sim	Não	0,0000%
29	23 de junho de 2027	Sim	Não	0,0000%
30	22 de julho de 2027	Sim	Não	0,0000%
31	24 de agosto de 2027	Sim	Não	0,0000%
32	22 de setembro de 2027	Sim	Não	0,0000%
33	22 de outubro de 2027	Sim	Não	0,0000%
34	24 de novembro de 2027	Sim	Não	0,0000%
35	22 de dezembro de 2027	Sim	Não	0,0000%
36	24 de janeiro de 2028	Sim	Não	0,0000%
37	23 de fevereiro de 2028	Sim	Não	0,0000%
38	22 de março de 2028	Sim	Não	0,0000%
39	25 de abril de 2028	Sim	Não	0,0000%
40	24 de maio de 2028	Sim	Não	0,0000%
41	22 de junho de 2028	Sim	Não	0,0000%
42	24 de julho de 2028	Sim	Não	0,0000%
43	23 de agosto de 2028	Sim	Não	0,0000%
44	22 de setembro de 2028	Sim	Não	0,0000%
45	24 de outubro de 2028	Sim	Não	0,0000%
46	23 de novembro de 2028	Sim	Não	0,0000%
47	22 de dezembro de 2028	Sim	Não	0,0000%
48	24 de janeiro de 2029	Sim	Não	0,0000%
49	22 de fevereiro de 2029	Sim	Não	0,0000%
50	22 de março de 2029	Sim	Não	0,0000%
51	24 de abril de 2029	Sim	Não	0,0000%
52	23 de maio de 2029	Sim	Não	0,0000%
53	22 de junho de 2029	Sim	Não	0,0000%
54	24 de julho de 2029	Sim	Não	0,0000%
55	22 de agosto de 2029	Sim	Não	0,0000%



56	24 de setembro de 2029	Sim	Não	0,0000%
57	24 de outubro de 2029	Sim	Não	0,0000%
58	23 de novembro de 2029	Sim	Não	0,0000%
59	24 de dezembro de 2029	Sim	Não	0,0000%
60	23 de janeiro de 2030	Sim	Não	0,0000%
61	22 de fevereiro de 2030	Sim	Não	0,0000%
62	22 de março de 2030	Sim	Não	0,0000%
63	24 de abril de 2030	Sim	Não	0,0000%
64	22 de maio de 2030	Sim	Não	0,0000%
65	25 de junho de 2030	Sim	Não	0,0000%
66	24 de julho de 2030	Sim	Não	0,0000%
67	22 de agosto de 2030	Sim	Não	0,0000%
68	24 de setembro de 2030	Sim	Não	0,0000%
69	23 de outubro de 2030	Sim	Não	0,0000%
70	25 de novembro de 2030	Sim	Não	0,0000%
71	24 de dezembro de 2030	Sim	Não	0,0000%
72	22 de janeiro de 2031	Sim	Não	0,0000%
73	26 de fevereiro de 2031	Sim	Não	0,0000%
74	24 de março de 2031	Sim	Não	0,0000%
75	24 de abril de 2031	Sim	Não	0,0000%
76	22 de maio de 2031	Sim	Não	0,0000%
77	24 de junho de 2031	Sim	Não	0,0000%
78	23 de julho de 2031	Sim	Não	0,0000%
79	22 de agosto de 2031	Sim	Não	0,0000%
80	24 de setembro de 2031	Sim	Não	0,0000%
81	22 de outubro de 2031	Sim	Não	0,0000%
82	25 de novembro de 2031	Sim	Não	0,0000%
83	24 de dezembro de 2031	Sim	Não	0,0000%
84	22 de janeiro de 2032	Sim	Sim	100,0000%



ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 395ª (TRICENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

Declaração da Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados (“**Emissora**”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de sua 395ª (tricentésima nonagésima quinta) emissão, em até 2 (duas) séries (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, atua como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ser responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 395ª (Tricentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BR Malls Participações S.A.*” e nos demais documentos da Emissão, bem como declara que instituiu Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas e as Debêntures.

São Paulo/SP, 03 de janeiro de 2025.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSign
Iniciou Assinatura
Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS 0167708804
CPF: 0167708804
Data e Hora da Assinatura: 10/01/2025 4:10:28 PM BRT
ID: CP-Brasil, CV: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFERES INT-VR
ICP-Brasil

Nome:

Cargo:

DocuSign
Iniciou Assinatura
Assinado por: THIAGO STORCK LUCAS 4763811861
CPF: 4763811861
Data e Hora da Assinatura: 10/01/2025 4:10:50 PM BRT
ID: CP-Brasil, CV: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFERES INT-VR
ICP-Brasil

Nome:

Cargo:



ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 395ª (TRICENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses
Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**
 Endereço: Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ
 CNPJ nº: 17.343.682/0001-38
 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Marcelle Motta Santoro
 Número do Documento de Identidade: 185.511 - OAB/RJ
 CPF nº: 109.809.047-06

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
 Número da Emissão: 395ª (tricentésima nonagésima quinta)
 Número da Série: 1ª (primeira) e 2ª (segunda);
 Emissor: Opea Securitizadora S.A.
 Quantidade: inicialmente, 500.000 (quinhentos mil)
 Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo/SP, 03 de janeiro de 2025.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

CPF:



ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 395ª (TRICENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

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

Conforme exigência do artigo 6º, §2º da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário declara que também exerce a função de agente fiduciário nas seguintes emissões realizadas pela Emissora:

Série	62ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 25.352.973,89
Remuneração	TR + 7,4130% a.a.
Quantidade	1
Data de Vencimento	01/01/2027
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	68ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 69.243.672,00
Remuneração	IPCA + 7,6000% a.a.



Quantidade	200
Data de Vencimento	20/06/2028
Garantias	Fiança, Penhor de Ações
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	69ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 386.436.656,48
Remuneração	IPCA + 5,0769% a.a.
Quantidade	430.192
Data de Vencimento	15/04/2031
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	70ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 66.992.074,00
Remuneração	IPCA + 7,4825% a.a.
Quantidade	200
Data de Vencimento	20/06/2028
Garantias	Penhor de Ações e Cessão Fiduciária de Conta
Enquadramento	Adimplência Financeira



Série	75ª e 76ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 2.190.918.220,92 - 322.180.657,71
Remuneração	TR + 6,38% a.a. (75ª série); TR + 12% a.a. (76ª série)
Quantidade	6.572 (75ª série); 178 (76ª série)
Data de Vencimento	10/09/2032 (75ª série); 10/08/2041 (76ª série)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	81ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 44.808.343,72
Remuneração	IPCA + 4,4807% a.a.
Quantidade	133
Data de Vencimento	07/11/2027
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Carta de Fiança e Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	86ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 21.555.480,00
Remuneração	IPCA + 6,00% a.a.
Quantidade	60



Data de Vencimento	25/02/2023
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	87ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 88.073.015,32
Remuneração	IPCA + 4,5915% a.a.
Quantidade	240
Data de Vencimento	20/03/2024
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	101ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 560.000.000,00
Remuneração	TR + 4,9400% a.a.
Quantidade	560
Data de Vencimento	19/03/2025
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira



Série	103ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 5.482.650,72
Remuneração	IPCA + 6,3802% a.a.
Quantidade	16
Data de Vencimento	17/01/2024
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	108ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 210.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 0,15% a.a.
Quantidade	210.000
Data de Vencimento	17/09/2025
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária dos Imóveis e Cessão Fiduciária dos Recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	110ª e 111ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 1.579.612.096,44 (110ª série); 210.825.398,23 (111ª série)
Remuneração	TR + 6,38% a.a. (110ª série); TR + 12% a.a. (111ª série)
Quantidade	5.265 (110ª série); 702 (111ª série)



Data de Vencimento	10/07/2028 (110ª série); 10/11/2048 (111ª série)
Garantias	Sub-rogada em todos os direitos e obrigações decorrentes da Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	123ª e 124ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 539.023.396,49 (123ª série); R\$ 159.565.972,32 (124ª série)
Remuneração	TR + 6,38% a.a. (123ª série); TR + 12% a.a. (124ª série)
Quantidade	1.796 (123ª série); 531 (124ª série)
Data de Vencimento	10/09/2025 (123ª série); 10/03/2048 (124ª série)
Garantias	Sub-rogada em todos os direitos e obrigações decorrentes da Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	126ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 6.261.708,20
Remuneração	100% da Taxa DI + 4% a.a.
Quantidade	1
Data de Vencimento	20/07/2026
Garantias	Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fiança
Enquadramento	Inadimplência Financeira



Série	129ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 261.715.000,00
Remuneração	100% da DI + 1,30% a.a.
Quantidade	261
Data de Vencimento	25/01/2028
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	131ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 102.255.000,00
Remuneração	100% da DI + 1,3% a.a.
Quantidade	102
Data de Vencimento	21/01/2028
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	134ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 105.000.000,00
Remuneração	DI + 1,3% a.a.



Quantidade	105.000
Data de Vencimento	19/12/2034
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Fração Ideal e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	137ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 105.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,3% a.a.
Quantidade	105.000
Data de Vencimento	19/03/2035
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	152ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 120.000.000,00
Remuneração	Taxa DI + 1,65% a.a.
Quantidade	120.000
Data de Vencimento	15/12/2028
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência Financeira



Série	154ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 14.060.000,00
Remuneração	IGP-M + 5,6333% a.a.
Quantidade	14.060
Data de Vencimento	26/07/2030
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	160ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 100.000.000,00
Remuneração	100% da taxa DI + 1% a.a.
Quantidade	100.000
Data de Vencimento	19/06/2029
Garantias	Alienação Fiduciária de Cotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	161ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 166.000.000,00
Remuneração	IPCA + 7,25% a.a.



Quantidade	166.000
Data de Vencimento	20/08/2025
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Cotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	162ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 110.000.000,00
Remuneração	IPCA + 7,25% a.a.
Quantidade	110.000
Data de Vencimento	20/08/2025
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Cotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	166ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 26.591.385,43
Remuneração	112% da Taxa DI
Quantidade	26.000
Data de Vencimento	15/07/2026



Garantias	Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fiança
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	169ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 370.000.000,00
Remuneração	99,00% da Taxa DI
Quantidade	370.000
Data de Vencimento	21/11/2032
Garantias	Hipoteca em 2º Grau e Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	170ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 32.330.000,00
Remuneração	IGP-M + 5,3033% a.a.
Quantidade	32.330
Data de Vencimento	15/12/2026
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	182ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da	R\$ 22.504.000,00



Emissão	
Remuneração	IGP-M + 7,5846%
Quantidade	22.504
Data de Vencimento	16.07.2031
Garantias	alienação fiduciária de imóvel e alienação fiduciária de ações
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	184ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 300.000.000,00
Remuneração	IPCA + 6,0563% a.a.
Quantidade	300.000
Data de Vencimento	15/07/2025
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	185ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 15.715.000,00
Remuneração	IGP-M/FGV +5,9571% a.a.
Quantidade	15.715
Data de Vencimento	15/06/2028
Garantias	alienação fiduciária de imóveis; fiança



Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	188ª e 189ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 600.000.000,00
Remuneração	96,50% da Taxa DI (188ª Série); IPCA + 4.6572% a.a. (189ª Série)
Quantidade	600.000
Data de Vencimento	15/12/2023 (188ª Série); 15/12/2025 (189ª Série)
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	200ª e 201ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 96.000.000,00
Remuneração	110% da Taxa DI (200ª Série); 12% a.a. (201ª Série)
Quantidade	até 960
Data de Vencimento	10/04/2048
Garantias	fiança, alienação fiduciária de imóveis e cessão fiduciária de recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	215ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 35.000.000,00



Remuneração	IPCA + 8,25%
Quantidade	35.000
Data de Vencimento	11/07/2034
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	219ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 114.521.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 3%
Quantidade	114.521
Data de Vencimento	24/10/2029
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	220ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 35.000.000,00
Remuneração	IPCA + 8,25%
Quantidade	35.000
Data de Vencimento	11/07/2034
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira



Série	221ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 538.328.000,00
Remuneração	IPCA + 3,4465% a.a.
Quantidade	538.328
Data de Vencimento	15/08/2029
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	229ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 30.600.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 2,20% a.a.
Quantidade	30.600
Data de Vencimento	12/12/2031
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	233ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 527.772.000,00



Remuneração	IPCA + 3,8% a.a.
Quantidade	527.772
Data de Vencimento	18/12/2029
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	242ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	40.480.000,00
Remuneração	IPCA + 8,25 a.a.
Quantidade	40.480
Data de Vencimento	25/12/2031
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	245ª e 269ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	68.750.000,00 (245ª série); 31.250.000,00 (269ª série)
Remuneração	IPCA + 5,4500% a.a. (245ª série); IPCA + 7,2100% a.a. (269ª série)
Quantidade	68.750 (245ª série); 31.250 (269ª série)
Data de Vencimento	25/09/2035 (245ª série); 25/09/2035 (269ª série)
Garantias	Cessão Fiduciária e Alienação Fiduciária de Imóveis



Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	251ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	32.000.000,00
Remuneração	IPCA + 7,75%
Quantidade	32.000
Data de Vencimento	11/07/2034
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	254ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 39.435.000,00
Remuneração	IPCA + 7,000% a.a.
Quantidade	39.435
Data de Vencimento	24/01/2032
Garantias	N/A
Enquadramento	Inadimplência Financeira

Série	262ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 80.000.000,00



Remuneração	IPCA + 8,5000 a.a.
Quantidade	80.000
Data de Vencimento	27/09/2030
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	276ª, 277ª e 278ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 21.000.000,00
Remuneração	IPCA + 6% a.a. (276ª Série); IPCA + 13% a.a. (277ª e 278ª Séries);
Quantidade	16.800 (276ª série); 2.100.000,00 (277ª série); 2.100.000,00 (278ª série)
Data de Vencimento	05/04/2031 (276ª Série); 05/01/2037 (277ª Série); 05/10/2048 (278ª Série)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	282ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 13.832.000,00
Remuneração	IPCA + 5,0000 a.a.
Quantidade	13.832
Data de Vencimento	14/04/2030
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência Financeira



Série	283ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 50.000.000,00
Remuneração	IPCA + 3,9100 a.a.
Quantidade	50.000
Data de Vencimento	25/04/2025
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	285ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 50.000.000,00
Remuneração	IPCA + 3,9100 a.a.
Quantidade	50.000
Data de Vencimento	25/04/2025
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	300ª, 301ª e 302ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 40.000.000,00
Remuneração	IPCA + 6,00% a.a. (300ª Série); IPCA + 13,00% a.a. (301ª Série); IPCA + 13,00% a.a. (302ª Série)



Quantidade	32.000 (300ª Série); 4.000 (301ª Série); 4.000 (302ª Série)
Data de Vencimento	13/12/2031 (300ª Série); 13/02/2033 (301ª Série); 13/03/2034 (302ª Série)
Garantias	Alienação Fiduciária, Fundo de Despesas e Fundo de Reserva
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	313ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 44.871.000,00
Remuneração	IPCA + 5,7000%
Quantidade	44.871
Data de Vencimento	14/05/2030
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	324ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 1.500.000.000,00
Remuneração	IPCA + 4,9347% a.a.
Quantidade	1.500.000
Data de Vencimento	15/05/2036
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira



Série	325ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 400.000.000,00
Remuneração	IPCA + 4,4657% a.a.
Quantidade	400.000
Data de Vencimento	15/02/2033
Garantias	Alienação Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	86ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 106.200.000,00
Remuneração	IPCA + 5,39% a.a.
Quantidade	354
Data de Vencimento	17/12/2026
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	87ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 90.600.000,00



Remuneração	IPCA + 5,37% a.a.
Quantidade	302
Data de Vencimento	19/12/2028
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	93ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 4.064.838,00
Remuneração	120% da Taxa DI
Quantidade	12
Data de Vencimento	05/02/2025
Garantias	Cessão Fiduciária e Alienação Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	390ª Série da 1ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 145.000.000,00
Remuneração	IPCA + 5,3664%
Quantidade	145.000
Data de Vencimento	15/09/2026



Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	391ª Série da 1ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 180.000.000,00
Remuneração	IPCA + 5,3664% a.a
Quantidade	180.000
Data de Vencimento	15/09/2026
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	396ª Série da 1ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 400.000.000,00
Remuneração	IPCA + 5,5758% a.a
Quantidade	400.000
Data de Vencimento	15/12/2031
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	397ª Série da 1ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga RB Capital Companhia de Securitização)
Valor Total da	R\$ 600.000.000,00



Emissão	
Remuneração	IPCA + 6,1017% a.a
Quantidade	600.000
Data de Vencimento	15/12/2036
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	Série Única da 2ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga RB Capital Companhia de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$ 305.000.000,00
Remuneração	IPCA + 8,6666%
Quantidade	305.000
Data de Vencimento	17/05/2032
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel; Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	508ª e 509ª Séries da 1ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga RB Capital Companhia de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$ 1.140.501.000,00
Remuneração	IPCA + 5,83% (1ª Série); IPCA + 6,01% (2ª Série)
Quantidade	798.634 (1ª Série); 341.867 (2ª Série)
Data de Vencimento	15/06/2029 (1ª Série); 15/06/2032 (2ª Série)
Garantias	N/A



Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	489ª, 490ª e 491ª Séries da 1ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga RB Capital Companhia de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$ 480.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 0,40% a.a (1ª Série); IPCA + 5,9068% (2ª Série); IPCA + 6,1280% (3ª Série)
Quantidade	121.300 (1ª Série); 259.200 (2ª Série); 99.500 (3ª Série)
Data de Vencimento	15/06/2027 (1ª Série); 15/06/2027 (2ª Série); 15/06/2029 (3ª Série)
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	Série Única da 15ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga RB Capital Companhia de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$ 100.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 0,90% a.a
Quantidade	100.000
Data de Vencimento	15/07/2027
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	1ª, 2ª e 3ª Séries da 50ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga RB Capital Companhia de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$ 500.000.000,00



Remuneração	IPCA + 6,3828% (1ª Série); IPCA + 6,5445% (2ª Série); IPCA + 6,7692% (3ª Série)
Quantidade	30.000 (1ª Série); 70.000 (2ª Série); 400.000 (3ª Série)
Data de Vencimento	16/07/2029 (1ª Série); 15/07/2032 (2ª Série); 15/07/2037 (3ª Série)
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	82ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. em Série única (Antiga RB Capital Companhia de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$ 100.000.000,00
Remuneração	100% da taxa DI + 2,5 % a.a
Quantidade	100.000
Data de Vencimento	09/11/2029
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	95ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. em Série única (Antiga RB Capital Companhia de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$ 20.000.000,00
Remuneração	100% da taxa DI + 5,00 % a.a
Quantidade	20.000
Data de Vencimento	27/11/2028
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis; Alienação Fiduciária de Quotas; Cessão Fiduciária
Enquadramento	Adimplência Financeira



Série	1ª, 2ª, 3ª e 4ª série da 83ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga RB Capital Companhia de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$ 400.000.000,00
Remuneração	100% da taxa DI + 0,75 % a.a (1ª Série) 100% da taxa DI + 1,00 % a.a (2ª Série) IPCA + 6,7947% a.a (3ª Série) IPCA + 6,9354% (4ª Série)
Quantidade	86.186 (1ª Série) 176.323 (2ª Série) 82.487 (3ª Série) 55.004 (4ª Série)
Data de Vencimento	15/12/2027 (1ª Série) 17/12/2029 (2ª Série) 17/12/2029 (3ª Série) 15/12/2032 (4ª Série)
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	1ª, 2ª e 3ª série da 159ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga RB Capital Companhia de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$ 579.011.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,30% a.a (1ª Série); 100% da Taxa DI + 1,50% a.a (2ª Série); IPCA + 7% (3ª Série)
Quantidade	163.116 (1ª Série); 53.795 (2ª Série); 362.100 (3ª Série)
Data de Vencimento	15/06/2026 (1ª Série); 16/06/2028 (2ª Série); 16/06/2028 (3ª Série)
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	1ª, 2ª e 3ª série da 176ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga RB Capital Companhia de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$ 1.510.835.000,00



Remuneração	100% da Taxa DI + 1,00% a.a (1ª Série); IPCA + 6,20% (2ª Série); IPCA + 6,55% (3ª Série)
Quantidade	429.340 (1ª Série); 557.457 (2ª Série); 524.038 (3ª Série)
Data de Vencimento	15/08/2028 (1ª Série); 15/08/2030 (2ª Série); 15/08/2033 (3ª Série)
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	Série Única da 175ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga RB Capital Companhia de Securitização)
Valor Total da Emissão	R\$ 78.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 3,85% a.a.
Quantidade	78.000
Data de Vencimento	22/09/2026
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	125ª Série da 4ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga Planeta Securitizadora) - LATAM
Valor Total da Emissão	R\$ 23.474.000,00
Remuneração	IPCA + 5,5000% a.a.
Quantidade	23.474
Data de Vencimento	07/09/2035
Garantias	Fiança, Fundo de Reserva e Fundo de Juros



Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	Série 1ª, 2ª, 3ª e 4ª da 193ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga RB Capital Companhia de Securitização) - Movida
Valor Total da Emissão	R\$ 700.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,45% a.a. (1ª série); IPCA + 7,5602% a.a. (2ª série); IPCA + 7,7279%a.a. (3ª série); PREFIXADO 13,2030% a.a (4ª série)
Quantidade	700.000
Data de Vencimento	16/10/2028 (1ª série); 15/10/2030 (2ª série); 17/10/2033 (3ª série); 15/10/2030 (4ª série)
Garantias	Fiança
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	Série 1ª e 2ª da 190ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. - VOTORANTIM CIMENTOS S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 793.280.000,00
Remuneração	Prefixado em 11,5148% a.a. (1ª série); IPCA + 6,30% a.a. (2ª série)
Quantidade	170.384 (1ª série); 622.896 (2ª série)
Data de Vencimento	15/12/2033 (1ª série); 17/12/2035 (2ª série)
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	Série 1ª e 2ª da 245ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. - REDE D'OR SÃO LUIZ S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 750.000.000,00



Remuneração	IPCA + 6,6941% a.a. (1ª série); IPCA + 6,9527% a.a. (2ª série)
Quantidade	250.000 (1ª série); 500.000 (2ª série)
Data de Vencimento	15/12/2033 (1ª série); 15/12/2038 (2ª série)
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	7ª e 8ª Série da 4ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga Planeta Securitizadora) - LGR
Valor Total da Emissão	R\$ 87.321.065,00 (7ª série); R\$ 15.000.000,00 (8ª série)
Remuneração	IGP-DI + 7,95% a.a. (7ª série); IGP-DI (8ª série)
Quantidade	283 (7ª série); 15 (8ª série)
Data de Vencimento	10/05/2025
Garantias	Alienação Fiduciária do Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Cédulas de Crédito Imobiliário, Fiança, Fundo de Reserva e Regime Fiduciário e Patrimônio Separado
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	30ª Série da 4ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga Planeta Securitizadora) - Brookfield VI
Valor Total da Emissão	R\$ 15.011.912,70
Remuneração	IGP-M + 11,50% a.a.
Quantidade	45
Data de Vencimento	11/06/2030



Garantias	Alienação Fiduciária, Fundo de Reserva, Subordinação e Regime Fiduciário e Patrimônio Separado
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	32ª Série da 4ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga Planeta Securitizadora) - Caixa
Valor Total da Emissão	R\$ 161.918.049,55
Remuneração	TR + 12,00% a.a.
Quantidade	85
Data de Vencimento	10/08/2040
Garantias	Alienação Fiduciária, Fundo de Reserva, Fundo de Regime, Fundo de Liquidez, Subordinação, Regime Fiduciário e Manutenção dos Seguros
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	33ª Série da 4ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga Planeta Securitizadora) - GESC II
Valor Total da Emissão	R\$ 25.000.000,00
Remuneração	IGP-DI + 9% a.a. até 28/12/2020 e IGP-DI + 7% a.a. até 27/11/2031
Quantidade	25
Data de Vencimento	27/09/2031
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel; Cessão Fiduciária de Recebíveis; Alienação Fiduciária de Cotas, com condição resolutiva; Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; Fundo de Reserva; Fundo de Liquidez
Enquadramento	Adimplência Financeira



Série	44ª Série da 4ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga Planeta Securitizadora) - Caixa
Valor Total da Emissão	R\$ 201.452.547,61
Remuneração	TR + 8,74% a.a.
Quantidade	1
Data de Vencimento	10/07/2042
Garantias	Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos, com nomeação do Agente Fiduciário acima indicado; Subordinação dos CRI Subordinados aos CRI Seniores; Manutenção dos Seguros, após a efetivação do Contrato de Seguro entre a Securitizadora e a Seguradora; Alienação Fiduciária dos Imóveis sujeita à Averbação da Escritura de Cessão, prevista neste Termo; Estabelecimento de Fundo de Despesa, Fundo de Liquidez e Fundo de Reserva;
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	45ª e 46ª Série da 4ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga Planeta Securitizadora) - BB-FGTS
Valor Total da Emissão	R\$ 125.785.048,60 (45ª série); R\$ 9.207.740,20 (46ª série)
Remuneração	TR + 6,38% a.a. (45ª série); TR + 9,74% a.a. (46ª série)
Quantidade	419 (45ª série); 1 (46ª série)
Data de Vencimento	10/10/2033 (45ª série); 10/12/2042 (46ª série)
Garantias	Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos, com nomeação do Agente Fiduciário; e Fundo de Reserva;
Enquadramento	Adimplência Financeira



Série	55ª Série da 4ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga Planeta Securitizadora) - GESC IV
Valor Total da Emissão	R\$ 25.000.000,00
Remuneração	IGP-DI + 7% a.a.
Quantidade	25
Data de Vencimento	27/09/2031
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel; Cessão Fiduciária de Recebíveis; Alienação Fiduciária de Cotas, com condição resolutiva; Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; Fundo de Reserva; Fundo de Liquidez.
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	73ª e 74ª Série da 4ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga Planeta Securitizadora) - BB
Valor Total da Emissão	R\$ 144.919.558,08 (73ª série); R\$ 11.076.571,10 (74ª série)
Remuneração	TR + 6,38% a.a (73ª série); TR + 8,90% a.a. (74ª série)
Quantidade	432 (73ª série); 1 (74ª série)
Data de Vencimento	10/09/2034 (73ª série); 10/05/2044 (74ª série)
Garantias	Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos, com nomeação do Agente Fiduciário; Fundo de Reserva;
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	83ª e 84ª Série da 4ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga Planeta Securitizadora) - BB-FGTS
Valor Total da Emissão	R\$ 59.558.714,07 (83ª série); R\$ 1.973.778,87 (84ª série)



Remuneração	TR + 6,38% a.a. (83ª série); TR + 9,36% a.a. (84ª série)
Quantidade	177 (83ª série); 1 (84ª série)
Data de Vencimento	10/09/2035 (83ª série); 10/04/2045 (84ª série)
Garantias	Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos, com nomeação do Agente Fiduciário; Fundo de Reserva;
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	107ª Série da 4ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga Planeta Securitizadora) - Diálogo
Valor Total da Emissão	R\$ 74.421.696,40
Remuneração	IGP-M + 10,02% a.a.
Quantidade	1.480
Data de Vencimento	10/04/2033
Garantias	Fundo de Reserva; Alienação Fiduciária; Subordinação; Regime Fiduciário; Patrimônio Separado; Carta de Fiança; outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme o caso;
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	116ª e 117ª Série da 4ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga Planeta Securitizadora) - Diálogo III
Valor Total da Emissão	R\$ 38.568.707,10 (116ª série); R\$ 89.993.648,83 (117ª série)
Remuneração	IGP-M + 5,00% a.a. (116ª série); IGP-M + 10,12% a.a. (117ª série)
Quantidade	385 (116ª série); 899 (117ª série)
Data de	08/12/2027 (116ª série); 08/07/2034 (117ª série)



Vencimento	
Garantias	Fundo de Reserva; Alienação Fiduciária, observado o disposto nas cláusulas 1.10, 5.2 e 5.3 do Contrato de Cessão; Carta de Fiança, exclusivamente em favor dos titulares dos CRI Sênior; Patrimônio Separado instituído pelo Regime Fiduciário; outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme o caso;
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	123ª Série da 4ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga Planeta Securitizadora) - Latam
Valor Total da Emissão	R\$ 83.542.000,00
Remuneração	IPCA + 5,00% a.a.
Quantidade	83.542
Data de Vencimento	18/08/2032
Garantias	Fiança Bancária; Fundo de Despesas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	124ª Série da 4ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga Planeta Securitizadora) - Gol
Valor Total da Emissão	R\$ 3.527.000,00
Remuneração	IPCA + 6% a.a.
Quantidade	3.527
Data de Vencimento	16/09/2025
Garantias	Fiança Bancária; Fundo de Juros
Enquadramento	Adimplência Financeira



Série	139ª Série da 4ª emissão certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (Antiga Planeta Securitizadora) - Latam II - Guarulhos
Valor Total da Emissão	R\$ 86.454.000,00
Remuneração	IPCA + 4,50% a.a.
Quantidade	86.454
Data de Vencimento	18/08/2032
Garantias	Fiança Bancária; Fundo de Reserva; Fundo de Despesas
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	13ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 12.185.000,00
Remuneração	IPCA + 7,50% a.a.
Quantidade	12.185
Data de Vencimento	26/12/2027
Garantias	N/A
Enquadramento	Adimplência Financeira

Série	1ª série da 10ª emissão de certificados de recebíveis do agronegócio da RB Sec Companhia de Securitização
Valor Total da Emissão	R\$ 30.000.000,00
Remuneração	100% da Taxa DI + 3% a.a.



Quantidade	30.000
Data de Vencimento	20/11/2024
Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis
Enquadramento	Adimplência Financeira



ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 395ª (TRICENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

Declaração da Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do *“Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da BR Malls Participações S.A.”*, celebrada em 03 de janeiro de 2025, entre a **BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta, perante a CVM, sob o nº 19909, na categoria B, em fase operacional, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º Andar, Salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22.430-060, inscrita no CNPJ sob o nº 06.977.745/0001-91, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE nº 33.3.0028170-32 (“Devedora”) e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Securitizadora” e “Escritura de Emissão de Debêntures”, respectivamente), **DECLARA**, para os fins da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue para custódia uma via, assinada digitalmente, da Escritura de Emissão de Debêntures, do *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 2 (Duas) Séries, Sob a Forma Escritural”*, celebrado em 03 de janeiro de 2025 e do *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 395ª (Tricentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BR Malls Participações S.A.”*, celebrado em 03 de janeiro de 2025 (“Termo de Securitização”) e que, conforme disposto no Termo de Securitização, as Debêntures (conforme definidas no Termo de Securitização), emitidas por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como as garantias a ela atreladas, encontram-se devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 395ª (tricentésima nonagésima quinta) emissão, em até 2 (duas) séries (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da Securitizadora, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas e as Debêntures (conforme definidas no Termo de Securitização).



Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no Termo de Securitização

São Paulo, 03 de janeiro de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

	
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:



ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 395ª (TRICENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

IMÓVEIS LASTRO

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui (i) Habite-se, (ii) auto de conclusão, ou (iii) documento equivalente emitido por órgão competente?	O Imóvel está em regime de incorporação?
Amazonas Shopping	(44,0510%) Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF (CNPJ 00.436.923/0001-90) (24,4999%) Fundação Embratel de Seguridade Social - TELOS (CNPJ 42.465.310/0001-21) (22,9067%) Br Malls Participações S.A (CNPJ	Av. Djalma Batista, nº 482, Manaus/AM	12.201, 12.840 e 17.638 29.663 a 29.814	2º Registro de Imóveis e Protestos de letras de Manaus/AM	Sim	Sim	Sim



	06.977.745/0001-91); (8,5424%) J&M Participações e Empreendimentos Ltda. (04.857.908/0001-77)						
Catuaí Shopping Londrina	(93%) EDRJ113 Participações Ltda. (CNPJ 08.833.594/0001-23) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (7%) Bradessa - Participações e Incorporações Ltda (CNPJ 00.108.276/0001-98) <i>Obs.: Alvear foi incorporada pela EDRJ113</i>	Rod. Celso Garcia Cid, 5600 - Gleba Fazenda Palhano, Londrina/PR	81.543 e 81.544	1º Registro de Imóveis de Londrina/PR	Sim	Sim	Sim
Catuaí Shopping Maringá	(100%) EDRJ113 Participações S.A. (CNPJ 08.833.594/0001-23) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) <i>Obs.: Alvear foi</i>	Av. Colombo, 9161 - Parque Industrial Bandeirantes, Maringá/PR	24.489	3ª Serventia Registral de Maringá/PR	Sim	Sim	Sim



	<i>incorporada pela EDRJ113</i>						
Center Shopping Uberlândia	(21%) Uberlândia Emp. Ltda. (CNPJ 43.965.026/0001-87) (subsidiária integral da BrMalls S.A.) e (79%) Center S/A (9ine) Empreendimentos Ltda. <i>Obs.: Aguardando registro da reorganização societária - cisão da Center Shopping S/A</i>	Av. Rondon Pacheco, 4600, Tibery, Uberlândia/MG	270.909	1º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Sim	Não	Não
Estação BH	(100%) Companhia Brasileira de Trens Urbanos - CBTU (CNPJ 42.357.483/0001-26) *(Estação BH Empreendimentos Imobiliários Ltda. tem contrato de concessão: 60% EDRJ 113 Participações Ltda. (100% BrMalls S.A.) e 40% XP Malls -FII	Av. Cristiano Machado, 11833 - Vila Cloris, Belo Horizonte/MG	45.860	5º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Sim	Sim	Não
Goiânia Shopping	(94,1697%) GS Shopping	Av. T-10, 1300 - Setor	167.688 e 167.689	1ª Circunscrição	Sim	Sim	Sim



	Center S/A (CNPJ 07.620.089/0001-38), sendo 50% da BrMalls S.A. e 50% Invest Mall Participações S.A.), (2,1193%) Invest Mall Participações S.A. e (3,711%) Gary Alano Bureli Burrel	Bueno, Goiânia/GO		de Goiânia/GO			
	(100%) GS Shopping Center S/A (50% Br Malls S.A. e 50% Invest Mall Participações S.A.)	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	388.967	1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Sim	Sim	Sim
Independência Shopping	(100%) Sociedade Independência Imóveis S.A (CNPJ 05.217.061/0001-29, sendo 83% BrMalls S.A., 15% ABX Participações Ltda.; e 2% Trevi RJ Participação)	Av. Presidente Itamar Franco, 3600 - São Mateus, Juiz de Fora/MG	70.486 a 70.549	1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG	Sim	Sim	Sim
Mooca Plaza Shopping	(48%) Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A (CNPJ 07.785.392/0001-90) (subsidiária integral da	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Mooca, São Paulo/SP	168.493 e 144.661 (matrículas duplicadas)	6º/7º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não



	BrMalls Participações S.A.) (20%) Construtora São José SPE Cambuci Ltda. (CNPJ 08.899.225/0001-33) (16%) Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ 08.431.747/0001-06) (4%) NCMA Participações EIRELI (CNPJ 16.914.545/0001-43) (12%) Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 13.516.148/0001-25)						
Norteshopping	(44,5454%) BrMalls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de	72.576	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Sim



	(48%) Carrefour Comércio E Indústria Ltda (CNPJ 45.543.915/0001-81)	Janeiro/RJ					
	(7,4546%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24)						
	(100%) BrMalls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	99.820 a 99.854 7.041 101.363	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Não
	(51%) Br Malls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	61.687 a 61.875 72.577	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Não
	(49%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24)						
Plaza Niterói	(100%) COFAC – Companhia Fluminense de Administração e Comércio	Rua Quinze de Novembro, 8 - Centro, Niterói/RJ	19.111 a 19.432, 23.419, 24.062 a 24.072,	2º Ofício de Justiça de Niterói Registro de	Sim	Sim	Sim



			24.073 e 24.074	Imóveis; 1ª Circunscrição de Niterói/RJ			
		Rua Quinze de Novembro, 4 - Centro, Niterói/RJ	23.359 a 23.418	2º Ofício de Justiça de Niterói Registro de Imóveis; 1ª Circunscrição de Niterói/RJ	Sim	Sim	Sim
São Bernardo Plaza Shopping	(5%) São José Desenvolvimento Imobiliário 45 Ltda (CNPJ 15.159.845/0001-00); (65%) Dokka Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. (CNPJ 14.218.096/0001-73) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); e (35%) Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	Av. Rotary, 624 - Centro, São Bernardo do Campo/SP	144.003	1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Sim	Sim	Sim



	(CNPJ 08.431.747/0001-06)						
Shopping ABC	(91,4023482%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24); (7,32437%) Vinci Shopping Centers FII (CNPJ17.554.274/0001-25); (1,2732818%) Br Malls Participações S.A (CNPJ06.977.745/0001-91)	Av. Pereira Barreto, 42, Vila Gilda - Santo André/SP	71.010	1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Sim	Sim	Sim
Shopping Campo Grande	(100%) Br Malls Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.349 241.475 a 241.477 241.500 241.350 241.501 241.351	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	Sim	Sim	Sim
	(65,5%) Br Malls Participações S/A (CNPJ	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo	,241.354 a 241.369 241.523	Cartório de Imóveis da 1ª	Sim	Sim	Sim



	06.977.745/0001-91)	Grande/MS	241.438 a 241.460	Circunscrição de			
	(5,50%) Planejar		241.370 a 241.375	Campo			
	Consultoria,		241.261 a 241.477	Grande/MS			
	Empreendimentos e		241.376 a 241.387				
	Participações Ltda (CNPJ		241.478 a 241.490				
	40.268.492/0001-15);		241.388 a 241.401				
			241.491 a 241.501				
	(2,16%) Power Serviços		241.402 a 241.414				
	de Gerenciamento Ltda		241.502 a 241.519				
	(CNPJ 68.845.619/0001-		241.415 a 241.437				
	30);		251.520				
	(3,5%) G.J.C.						
	Planejamento e						
	Consultoria Ltda (CNPJ						
	39.933.916/0001-30);						
	(5,27%) Pama						
	Participações Ltda. (CNPJ						
	04.815.212/0001-8);						
	(4,41%) Zuzy						
	Empreendimentos Ltda						
	(CNPJ 04.836.096/0001-						
	83)						



	(10%) Vaspart Participações (CNPJ 04424521000127) (3,66%) CG Participações Ltda. (CNPJ 12229215000168) (subsidiária integral da Br Malls Participações S.A.)						
	(69,10%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (5,50%) Planejar Consultoria, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15); (2,20%) Power Serviços de Gerenciamento Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); (3,5%) G.J.C. Planejamento e	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.353	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	Sim	Sim	Sim



	Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (5,30%) Pama Participações Ltda. (CNPJ 04.815.212/0001-8); (4,40%) Zuzy Empreendimentos Ltda (CNPJ 04.836.096/0001-83) (10%) Vaspart Participações (CNPJ 04424521000127)						
Shopping Curitiba	(51%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24); (49%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	R. Brg. Franco, 2300 - Batel - Curitiba / Paraná	45.647 a 45.806 45.257 49.258 a 49.271	Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Curitiba/PR	Sim	Sim	Sim
Shopping Del Rey	(35%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Presidente Carlos Luz, 3001 - Pampulha, Belo Horizonte/MG	56.776 a 56.779 56.781 a 56.828 56.833 a 56.834	6º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Sim	Sim	Sim



	(45%) SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 08105928000142) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (20%) Sendas Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 30630362000127)		56.836 56.838 a 56.840 56.843 a 56.845 56.847 a 56.853 56.855 56.857 a 56.883 56.885 a 56.899 56.907 56.937 56.964				
Shopping Estação Cuiabá	(25%) Royal Brasil Administração, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 69.332.757/0001-89) e (75%) Cuiabá Plaza Shopping Empreendimentos imobiliários (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A)	Av. Miguel Sutil, 9300 - Santa Rosa, Cuiabá/MT	31.346	7º Ofício do Registro de Imóveis de Cuiabá/MT	Sim	Sim	Não
Shopping Metrô Santa Cruz	(100%) Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRO (CNPJ 62.070.362/0001-06) *	R. Domingos de Morais, 2564 - Vila Mariana, São Paulo/SP	176.460	14º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não



	Concessão em Favor da Companhia Santa Cruz (100%BrMalls Participações)						
Shopping Piracicaba	(36,885%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91); (38,445%) CG Participações Ltda. (100% BrMalls); (17,5%) JRG Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (CNPJ 59.485.698/0001-25); (3,52%) New Shopping Promoções S.A. (CNPJ 57.659.039/0001-21) (3,15%) Shopping Rental S.A (CNPJ 27.533.553/0001-66); (1%) JRG Patrimonial;	Av. Limeira, 772, Areão, Piracicaba/SP	37.854	1º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Piracicaba/SP	Sim	Sim	Sim



	Obs.: Pendente registro da CV da Fundação Cesp para New Shopping, Shopping Rental e JGR						
Shopping Recife	(30,83%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (19,7%) Magnus Investimentos S.A (CNPJ 27.841.626/0001-87); (11,13%) Millburn do Brasil Ltda. (CNPJ 39.111.570/0001-94); e (33,33%) Emami Participações S.A (CNPJ 04.805.021/0001-35) (5%) CERES – Fundação de Seguridade Social (CNPJ 00.532.804/0001-31)	R. Padre Carapuceiro, 777 - Boa Viagem, Recife/PE	52.881, 52.882, 29.246, 29.245, 50.151, 50.150, 37.142, 50.291, 50.292, 50.293, 50.294, 50.295, 50.296, 50.297, 54.999, 55.000, 61.914 a 62.174, 70.085 e 70.086	1.º Ofício do Registro Geral de Imóveis do Recife/PE	Sim	Sim	Sim
Shopping Tamboré	(0,5044%) Tatiana Aparecida de Souza Arruda (CPF 338.829.208 -66); (79,667131%) BrMalls Participações S.A. (06.977.745/0001-91)	Av. Piracema n°. 669, Tamboré, na Cidade de Barueri/SP	85.415	Cartório de Registros de Imóveis de Barueri/SP	Sim	Sim	Sim



	(0,8857%) Imaven Imóveis Ltda. (CNPJ: 61.604.112/0001 -46); (15,395069%) Carrefour Comércio e Indústria Ltda. (CNPJ: 45.543.915/0001 - 81); (1,7654%) Fortuni -T Investimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 04.676.445/0001 -47); (1,7823%) Tamboré S.A. (CNPJ: 61.534.319/0001-91) Obs.: pendente registro da incorporação da Profito pela brMalls						
Shopping Tijuca	(100%) BrMalls Participações S.A. (06.977.745/0001-91)	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro/RJ	60.337 a 60.436 60.438 a 60.601 60.603 a 60.675 60.678 a 60.708 60.722 60.725	10º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Sim
Shopping Villagio Caxias do Sul	(3,5541%) GJC Planejamento E Consultoria Ltda (CNPJ	Rodovia RSC 453, 2780 - Desvio Rizzo, Caxias do Sul/ RS	48.532	Ofício do Serviço Registral de Caxias do Sul/RS	Sim	Sim	Sim



	39.933.916/0001-30); (1,3463%) Power – Serviços De Gerenciamentos Ltda (CNPJ 68.845.619/0001- 30); (1,3463%) Abx-Ns Participações Ltda (CNPJ 37.869.902/0001-79); (3,5541%) Trevi Rj Participações Ltda (CNPJ 14.608.161/0001-77); (3,5541%) Planejar Consultoria, Empreendimentos E Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15); (3,231%) GC2 Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 05.695.518/0001-00); (13,7318%) Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A (CNPJ 07.785.392/0001-90) (Subsidiária integral da						



	BrMalls Participações S.A.); (46,149%) Carrefour Comércio E Indústria Ltda (CNPJ 45.543.915/0001-81); (19,1168%) Br Malls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91) Vinci shopping Centers FII (CNPJ 17.554.274/0001-25) (4,41%)						
Shopping Villa Lobos	(26,85%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (3,69%) Terras Novas Administração e Empreendimentos Ltda. (CNPJ 53.424.198/0001-05); (18,69%) VL 100 Empreendimentos e Participações S/A (CNPJ 15325439000161)	Av. Drª Ruth Cardoso, 4777 – Jardim Universidade Pinheiros – São Paulo – SP	98.230	10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Sim	Sim



Autorregulação
ANBIMA

Agente Fiduciário



Autorregulação
ANBIMA

Securitizadoras

	(Subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); (5%) CG Participações Ltda. (CNPJ 12.229.215/0001 -68); (15%) Hedge Brasil Shopping Fundo De Investimento Imobiliário (CNPJ 08431747000106) (25,75%) Christaltur Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 62388871000181) (1,85%) GHBII Participações Ltda (CNPJ 05189815000184) (3,17%) Jaguari Comercial e Agrícola Ltda (CNPJ 36016273000171) <i>Obs.: Pendente registro da</i>						



	incorporação da Ecisa pela brMalls						

IMÓVEL LASTRO – USUFRUTO E CESSÃO DE POSSE

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Valores envolvidos	Detalhamento das despesas	Contrato firmado
Shopping Vila Velha	(100%) Affinity Realty Shopping Center S.A. (CNPJ 12.122.025/0001-47)	Av. Luciano das Neves, 2418 - Centro de Vila Velha, Vila Velha/ES	36791 45.992 53.778 45.991 45.990 14.383	1º Registro de Imóveis de Vila Velha/ES	R\$ 394.373.094,06	Despesas relacionadas à aquisição do direito de explorar os imóveis que compõem o Shopping Vila Velha e de auferir todo e qualquer tipo de receitas decorrentes dessa exploração, bem como do direito de usufruto dos referidos imóveis.	Instrumento Particular de Acordo para Instituição de Usufruto e Cessão de Posse

DESPESAS A INCORRER (GASTO FUTURO) – CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS IMÓVEIS LASTRO

Imóvel	1S25	2S25	1S26	2S26	1S27	2S27	1S28	2S28	1S29	2S29	1S30	2S30	1S31	2S31	Total
Amazonas Shopping					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Catuaí Shopping Londrina					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Catuaí Shopping Maringá					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Center Shopping Uberlândia					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Estação BH					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Goiânia Shopping					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72



Independência Shopping					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Mooca Plaza Shopping					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Norteshopping					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Plaza Niterói					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
São Bernardo Plaza Shopping					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping ABC					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Campo Grande					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Curitiba					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Del Rey					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Estação Cuiabá					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Metrô Santa Cruz					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Piracicaba					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Recife					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Tamboré					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Tijuca					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Vila Velha	R\$ 172.953.181,24	R\$ 221.419.912,82			R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 403.329.417,77
Shopping Villagio Caxias do Sul					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Villa Lobos					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72



Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado **(i)** o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e **(ii)** a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral de imóveis	
2021	R\$ 528.000.000,00
2022	R\$ 648.000.000,00
2023	R\$ 126.900.000,00
Período de 9 meses encerrado em 30 de setembro de 2024	R\$ 223.550.905,00
Total	R\$ 1.526.450.905,00



PROPORÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS PARA OS IMÓVEIS

Imóvel	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso Recebido	Valor Aproximado	Lastro
Amazonas Shopping	Av. Djalma Batista, nº 482, Manaus/AM	12.201, 12.840 e 17.638 29.663 a 29.814	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta de forma direta ou indireta
Catuaí Shopping Londrina	Rod. Celso Garcia Cid, 5600 - Gleba Fazenda Palhano, Londrina/PR	81.543 e 81.544	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta de forma direta ou indireta
Catuaí Shopping Maringá	Av. Colombo, 9161 - Parque Industrial Bandeirantes, Maringá/PR	24.489	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Center Shopping Uberlândia	Av. Rondon Pacheco, 4600, Tibery, Uberlândia/MG	270.909	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Estação BH	Av. Cristiano Machado, 11833 - Vila Cloris, Belo Horizonte/MG	45.860	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Goiânia Shopping	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	167.688 e 167.689 388.967	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Independência Shopping	Av. Presidente Itamar Franco, 3600 - São Mateus, Juiz de Fora/MG	70.486 a 70.549	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Mooca Plaza Shopping	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Mooca, São Paulo/SP	168.493 e 144.661 (matrículas duplicadas)	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta



Norteshopping	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	72.576, 99.820 a 99.854, 7.041, 101.363, 61.687 a 61.875, 72.577	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Plaza Niterói	Rua Quinze de Novembro, 8 - Centro, Niterói/RJ	19.111 a 19.432 23.419 24.062 a 24.072, 24.073 e 24.074, 23.359 a 23.418	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
São Bernardo Plaza Shopping	Av. Rotary, 624 - Centro, São Bernardo do Campo/SP	144.003	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping ABC	Av. Pereira Barreto, 42, Vila Gilda - Santo André/SP	71.010	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Campo Grande	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.349 241.475 a 241.477 241.500 241.350 241.501 241.351 241.354 a 241.369 241.523 241.438 a 241.460 241.370 a 241.375 241.261 a 241.477 241.376 a 241.387 241.478 a 241.490 241.388 a 241.401 241.491 a 241.501 241.402 a 241.414 241.502 a 241.519 241.415 a 241.437 251.520 241.353	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Curitiba	R. Brg. Franco, 2300 - Batel - Curitiba / Paraná	45.647 a 45.806 45.257 49.258 a 49.271	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta



Shopping Del Rey	Av. Presidente Carlos Luz, 3001 - Pampulha, Belo Horizonte/MG	56.776 a 56.779 56.781 a 56.828 56.833 a 56.834 56.836 56.838 a 56.840 56.843 a 56.845 56.847 a 56.853 56.855 56.857 a 56.883 56.885 a 56.899 56.907 56.937 56.964	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Estação Cuiabá	Av. Miguel Sutil, 9300 - Santa Rosa, Cuiabá/MT	31.346	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Metrô Santa Cruz	R. Domingos de Moraes, 2564 - Vila Mariana, São Paulo/SP	176.460	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Piracicaba	Av. Limeira, 772, Areão, Piracicaba/SP	37.854	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Recife	R. Padre Carapuceiro, 777 - Boa Viagem, Recife/PE	52.881, 52.882, 29.246, 29.245, 50.151, 50.150, 37.142, 50.291, 50.292, 50.293, 50.294, 50.295, 50.296, 50.297, 54.999, 55.000, 61.914 a 62.174, 70.085 e 70.086	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Tamboré	Av. Piracema n°. 669, Tamboré, na Cidade de Barueri/sp	85.415	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta



Shopping Tijuca	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro/RJ	60.337 a 60.436 60.438 a 60.601 60.603 a 60.675 60.678 a 60.708 60.722 60.725	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Vila Velha	Av. Luciano das Neves, 2418 - Centro de Vila Velha, Vila Velha/ES	36.791 45.992 53.778 45.991 45.990 14.383	64,6372%	R\$ 403.329.417,77	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/ Usufruto
Shopping Villagio Caxias do Sul	Rodovia RSC 453, 2780 - Desvio Rizzo, Caxias do Sul/ RS	48.532	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Villa Lobos	Av. Drª Ruth Cardoso, 4777 – Jardim Universidade Pinheiros – São Paulo – SP	98.230	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Total			100,00%	R\$ 609.324.863,24	



ANEXO VI-A
RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS

[CIDADE], [DATA]

À

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

A **BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o nº 19909, na categoria B, em fase operacional, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º andar, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22.430-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 06.977.745/0001-91, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“**JUCERJA**”) sob o Número de Identificação do Registro de Empresas (“**NIRE**”) nº 33.3.0028170-3 (“**BR Malls**”), neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento, nos termos da Cláusula 4.1.3 do “*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da BR Malls Participações S.A.*”, celebrado em 03 de janeiro de 2025, conforme aditado de tempos em tempos (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Debêntures foram utilizados durante o período acima, corresponde a R\$[•] ([•]) e foram para utilizados nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme abaixo:

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



[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]
Total destinado no semestre									R\$[.]
Valor total desembolsado à BR Malls Participações S.A.									R\$[.]
Saldo a destinar									R\$[.]
Valor Total da Oferta									R\$[.]

Atenciosamente,

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

[CAMPO DE ASSINATURA A SER INSERIDO NA VERSÃO FINAL]



ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 395ª (TRICENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

DESPESAS

Despesas Flat					
Despesas Flat	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Comissão de Estruturação	Flat	Conforme definido no Contrato de Distribuição			Coordenadores
Prêmio de Garantia Firme	Flat	Conforme definido no Contrato de Distribuição			Coordenadores
Comissão de Distribuição	Flat	Conforme definido no Contrato de Distribuição			Coordenadores
Taxa de Emissão	Flat	R\$ 25.000,00	11,15%	R\$ 28.137,31	Opea
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Mensal	R\$ 3.500,00	11,15%	R\$ 3.939,22	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	Opea
Assessor Legal da Oferta	Flat	R\$ 220.000,00	9,25%	R\$ 242.424,24	Cescon Barieu
Assessor Legal da Companhia	Flat	R\$ 180.000,00	17,00%	R\$ 216.867,47	Stocche Forbes
Agencia de Rating	Flat	R\$ 20.000,00	14,25%	R\$ 23.323,62	Fitch
Agencia de Rating	Flat	R\$ 110.000,00	14,25%	R\$ 128.279,88	Fitch
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Anual	R\$ 13.000,00	12,15%	R\$ 14.797,95	Pentágono
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Anual	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$ 9.561,37	Vórtx
Registro do Lastro	Flat	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	Vórtx
Escriturador - Primeira Parcela	Mensal	R\$ 800,00	11,15%	R\$ 900,39	Itaú
Liquidante - Primeira Parcela	Mensal	R\$ 800,00	11,15%	R\$ 900,39	Itaú
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R\$ 126.125,00	0,00%	R\$ 126.125,00	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R\$ 6.250,00	0,00%	R\$ 6.250,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R\$ 214,90	0,00%	R\$ 214,90	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	R\$ 2.979,00	0,00%	R\$ 2.979,00	ANBIMA
Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	Flat	R\$ 18.275,00	0,00%	R\$ 18.275,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização**	Flat	R\$ 187.500,00	0,00%	R\$ 187.500,00	CVM
Total				R\$829.251,61	

*a depender do número de notas a serem verificadas

**taxa paga anterior a liquidação da operação. Não entra no somatório das retenções.

***caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional à Opea de R\$ 2.000,00 em cada nova data de integralização.



Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Mensal	R\$ 3.500,00	11,15%	R\$ 3.939,22	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 13.000,00	12,15%	R\$ 14.797,95	Pentágono
Agente Fiduciário	Semestral	R\$ 1.200,00	12,15%	R\$ 1.365,96	Pentágono
Agencia de Rating	Anual	R\$ 90.000,00	14,25%	R\$ 104.956,27	Fitch
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 8.000,00	9,65%	R\$ 8.854,45	Vórtx
Escriturador	Mensal	R\$ 800,00	11,15%	R\$ 900,39	Itaú
Liquidante	Mensal	R\$ 800,00	11,15%	R\$ 900,39	Itaú
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Trimestral	R\$ 720,00	0,00%	R\$ 720,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R\$ 4.500,00	0,00%	R\$ 4.500,00	B3
Total				R\$ 144.134,65	

Despesas Recorrentes Anualizadas	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Anual	R\$ 42.000,00	11,15%	R\$ 47.270,68	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 13.000,00	12,15%	R\$ 14.797,95	Pentágono
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 2.400,00	12,15%	R\$ 2.731,93	Pentágono
Agencia de Rating	Anual	R\$ 90.000,00	14,25%	R\$ 104.956,27	Fitch
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 8.000,00	9,65%	R\$ 8.854,45	Vórtx
Escriturador	Anual	R\$ 9.600,00	11,15%	R\$ 10.804,73	Itaú
Liquidante	Anual	R\$ 9.600,00	11,15%	R\$ 10.804,73	Itaú
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Anual	R\$ 2.880,00	0,00%	R\$ 2.880,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Anual	R\$ 54.000,00	0,00%	R\$ 54.000,00	B3
Total				R\$ 260.300,74	



ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 395ª (TRICENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CCI Primeira Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 20 de janeiro de 2025 (“Data de Emissão da CCI Primeira Série”).
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo - SP.	

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Integral

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	1º Andar, Conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º Andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.							
CNPJ: 06.977.745/0001-91							
ENDEREÇO: Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290							
COMPLEMENTO	1º Andar, Salas 102, 103 e 104	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.430-060



4. TÍTULO

O “*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da BR Malls Participações S.A.*”, celebrado em 03 de janeiro de 2025 entre a Devedora, na qualidade de emissora, a Emitente, na qualidade de debenturista, e a Fiadora, na qualidade de fiadora (“Escritura de Emissão de Debêntures”), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), integrantes da 1ª (primeira) série da 12ª (décima segunda) emissão, para colocação privada, da Devedora, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“Debêntures da Primeira Série”), observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em Até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”).

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Imóveis Lastro

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui (i) Habite-se, (ii) auto de conclusão, ou (iii) documento equivalente emitido por órgão competente?	O Imóvel está em regime de incorporação?
Amazonas Shopping	(44,0510%) Fundação dos Economistas Federais - FUNCEF (CNPJ 00.436.923/0001-90) (24,4999%) Fundação Embratel de Seguridade Social - TELOS (CNPJ 42.465.310/0001-21)	Av. Djalma Batista, nº 482, Manaus/AM	12.201, 12.840 e 17.638 29.663 a 29.814	2º Registro de Imóveis e Protestos de letras de Manaus/AM	Sim	Sim	Sim



		(22,9067%) Br Malls Participações S.A (CNPJ 06.977.745/0001-91);					
		(8,5424%) J&M Participações e Empreendimentos Ltda. (04.857.908/0001-77)					
Catuai Shopping Londrina		(93%) EDRJ113 Participações Ltda. (CNPJ 08.833.594/0001-23) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Rod. Celso Garcia Cid, 5600 - Gleba	81.543 e 81.544	1º Registro de Imóveis de Londrina/PR	Sim	Sim
		(7%) Bradessa - Participações e Incorporações Ltda (CNPJ 00.108.276/0001-98) Obs.: Alvear foi incorporada pela EDRJ113	Fazenda Palhano, Londrina/PR				
Catuai Shopping Maringá		(100%) EDRJ113 Participações S.A. (CNPJ 08.833.594/0001-23) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A) Obs.: Alvear foi incorporada pela EDRJ113	Av. Colombo, 9161 - Parque Industrial Bandeirantes, Maringá/PR	24.489	3ª Serventia Registral de Maringá/PR	Sim	Sim
Center Shopping Uberlândia		(21%) Uberlândia Emp. Ltda. (CNPJ 43.965.026/0001-87) (subsidiária integral da	Av. Rondon Pacheco, 4600, Tibery, Uberlândia/MG	270.909	1º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Sim	Não



	BrMalls S.A.) e (79%) Center S/A (9ine) Empreendimentos Ltda. <i>Obs.: Aguardando registro da reorganização societária - cisão da Center Shopping S/A</i>						
Estação BH	(100%) Companhia Brasileira de Trens Urbanos - CBTU (CNPJ 42.357.483/0001-26) *(Estação BH Empreendimentos Imobiliários Ltda. tem contrato de concessão: 60% EDRJ 113 Participações Ltda. (100% BrMalls S.A.) e 40% XP Malls -FII	Av. Cristiano Machado, 11833 - Vila Cloris, Belo Horizonte/MG	45.860	5º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Sim	Sim	Não
Goiânia Shopping	(94,1697%) GS Shopping Center S/A (CNPJ 07.620.089/0001-38), sendo 50% da BrMalls S.A. e 50% Invest Mall Participações S.A.), (2,1193%) Invest Mall Participações S.A. e (3,711%) Gary Alano Bureli Burrel	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	167.688 e 167.689	1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Sim	Sim	Sim
	(100%) GS Shopping Center S/A (50% Br Malls S.A. e 50% Invest Mall Participações S.A.)	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	388.967	1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Sim	Sim	Sim
Independência Shopping	(100%) Sociedade Independência Imóveis S.A (CNPJ 05.217.061/0001-29, sendo 83% BrMalls	Av. Presidente Itamar Franco, 3600 - São Mateus, Juiz de Fora/MG	70.486 a 70.549	1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG	Sim	Sim	Sim



		S.A., 15% ABX Participações Ltda.; e 2% Trevi RJ Participação)						
		(48%) Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A (CNPJ 07.785.392/0001-90) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (20%) Construtora São José SPE Cambuci Ltda. (CNPJ 08.899.225/0001 -33) (16%) Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ 08.431.747/0001-06) (4%) NCMA Participações EIRELI (CNPJ 16.914.545/0001-43) (12%) Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 13.516.148/0001-25)	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Mooca, São Paulo/SP	168.493 e 144.661 (matrículas duplicadas)	6º/7º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não
	Mooca Plaza Shopping							
	Norteshopping	(44,5454%) BrMalls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	72.576	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Sim



	(48%) Carrefour Comércio E Indústria Ltda (CNPJ 45.543.915/0001-81)						
	(7,4546%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24)						
	(100%) BrMalls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	99.820 a 99.854 7.041 101.363	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Não
	(51%) Br Malls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	61.687 a 61.875 72.577	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Não
	(49%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24)						
Plaza Niterói	(100%) COFAC – Companhia Fluminense de Administração e Comércio	Rua Quinze de Novembro, 8 - Centro, Niterói/RJ	19.111 a 19.432, 23.419, 24.062 a 24.072, 24.073 e 24.074	2º Ofício de Justiça de Niterói Registro de Imóveis; 1ª Circunscrição de Niterói/RJ	Sim	Sim	Sim
		Rua Quinze de Novembro, 4 - Centro, Niterói/RJ	23.359 a 23.418	2º Ofício de Justiça de Niterói Registro de Imóveis; 1ª Circunscrição de Niterói/RJ	Sim	Sim	Sim



São Bernardo Plaza Shopping	(5%) São José Desenvolvimento Imobiliário 45 Ltda (CNPJ 15.159.845/0001-00);						
	(65%) Dokka Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. (CNPJ 14.218.096/0001-73) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); e	Av. Rotary, 624 - Centro, São Bernardo do Campo/SP	144.003	1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Sim	Sim	Sim
	(35%) Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ 08.431.747/0001-06)						
Shopping ABC	(91,4023482%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24);	Av. Pereira Barreto, 42, Vila Gilda - Santo André/SP	71.010	1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Sim	Sim	Sim
	(1,2732818%) Br Malls Participações S.A (CNPJ06.977.745/0001-91)						
Shopping Campo Grande	(100%) Br Malls Participações S/A (CNPJ	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.349 241.475 a 241.477 241.500	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição	Sim	Sim	Sim



	06.977.745/0001-91)		241.350 241.501 241.351	de Campo Grande/MS			
	(65,5%) Br Malls Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (5,50%) Planejar Consultoria, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15); (2,16%) Power Serviços de Gerenciamento Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); (3,5%) G.J.C. Planejamento e Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (5,27%) Pama Participações Ltda. (CNPJ 04.815.212/0001-8); (4,41%) Zuzy Empreendimentos Ltda (CNPJ 04.836.096/0001-83) (10%) Vaspert Participações (CNPJ 04424521000127)	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	,241.354 a 241.369 241.523 241.438 a 241.460 241.370 a 241.375 241.261 a 241.477 241.376 a 241.387 241.478 a 241.490 241.388 a 241.401 241.491 a 241.501 241.402 a 241.414 241.502 a 241.519 241.415 a 241.437 251.520	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	Sim	Sim	Sim



Autorregulação
ANBIMA

Agente Fiduciário



Autorregulação
ANBIMA

Securitizadoras

	(3,66%) CG Participações Ltda. (CNPJ 12229215000168) (subsidiária integral da Br Malls Participações S.A.)						
	(69,10%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (5,50%) Planejar Consultoria, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15); (2,20%) Power Serviços de Gerenciamento Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); (3,5%) G.J.C. Planejamento e Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (5,30%) Pama Participações Ltda. (CNPJ 04.815.212/0001-8); (4,40%) Zuzy Empreendimentos Ltda (CNPJ 04.836.096/0001-83) (10%) Vaspart	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.353	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	Sim	Sim	Sim



	Participações (CNPJ 04424521000127)						
Shopping Curitiba	(51%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24); (49%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	R. Brg. Franco, 2300 - Batel - Curitiba / Paraná	45.647 a 45.806 45.257 49.258 a 49.271	Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Curitiba/PR	Sim	Sim	Sim
Shopping Del Rey	(35%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (45%) SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 08105928000142) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (20%) Sendas Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 30630362000127)	Av. Presidente Carlos Luz, 3001 - Pampulha, Belo Horizonte/MG	56.776 a 56.779 56.781 a 56.828 56.833 a 56.834 56.836 56.838 a 56.840 56.843 a 56.845 56.847 a 56.853 56.855 56.857 a 56.883 56.885 a 56.899 56.907 56.937 56.964	6º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Sim	Sim	Sim
Shopping Estação Cuiabá	(25%) Royal Brasil Administração, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 69.332.757/0001-89) e (75%) Cuiabá Plaza Shopping Empreendimentos imobiliários (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. Miguel Sutil, 9300 - Santa Rosa, Cuiabá/MT	31.346	7º Ofício do Registro de Imóveis de Cuiabá/MT	Sim	Sim	Não



	Shopping Metrô Santa Cruz	(100%) Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRO (CNPJ 62.070.362/0001-06) * Concessão em Favor da Companhia Santa Cruz (100%BrMalls Participações)	R. Domingos de Moraes, 2564 - Vila Mariana, São Paulo/SP	176.460	14º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não
	Shopping Piracicaba	(36,885%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91); (38,445%) CG Participações Ltda. (100% BrMalls); (17,5%) JRG Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (CNPJ 59.485.698/0001-25); (3,52%) New Shopping Promoções S.A. (CNPJ 57.659.039/0001-21) (3,15%) Shopping Rental S.A (CNPJ 27.533.553/0001-66); (1%) JRG Patrimonial; Obs.: Pendente registro da CV da Fundação Cesp para New Shopping, Shopping Rental e JGR	Av. Limeira, 772, Areão, Piracicaba/SP	37.854	1º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Piracicaba/SP	Sim	Sim	Sim
	Shopping Recife	(30,83%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	R. Padre Carapuceiro, 777 - Boa Viagem, Recife/PE	52.881, 52.882, 29.246, 29.245, 50.151, 50.150, 37.142, 50.291,	1.º Ofício do Registro Geral de Imóveis do Recife/PE	Sim	Sim	Sim



	(19,7%) Magnus Investimentos S.A (CNPJ 27.841.626/0001-87); (11,13%) Millburn do Brasil Ltda. (CNPJ 39.111.570/0001-94); e (33,33%) Emami Participações S.A (CNPJ 04.805.021/0001-35) (5%) CERES – Fundação de Seguridade Social (CNPJ 00.532.804/0001-31)		50.292, 50.293, 50.294, 50.295, 50.296, 50.297, 54.999, 55.000, 61.914 a 62.174, 70.085 e 70.086				
Shopping Tamboré	(0,5044%) Tatiana Aparecida de Souza Arruda (CPF 338.829.208 -66); (79,667131%) BrMalls Participações S.A. (06.977.745/0001-91) (0,8857%) Imaven Imóveis Ltda. (CNPJ: 61.604.112/0001 -46); (15,395069%) Carrefour Comércio e Indústria Ltda. (CNPJ: 45.543.915/0001 -81); (1,7654%) Fortuni -T Investimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 04.676.445/0001 -47); (1,7823%) Tamboré S.A. (CNPJ: 61.534.319/0001-91) Obs.: pendente registro da incorporação da Profito pela brMalls	Av. Piracema nº. 669, Tamboré, na Cidade de Barueri/SP	85.415	Cartório de Registros de Imóveis de Barueri/SP	Sim	Sim	Sim
Shopping Tijuca	(100%) BrMalls Participações S.A. (06.977.745/0001-91)	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro/RJ	60.337 a 60.436 60.438 a 60.601 60.603 a 60.675 60.678 a 60.708 60.722 60.725	10º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Sim



	(3,5541%) GJC Planejamento E Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (1,3463%) Power – Serviços De Gerenciamentos Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); (1,3463%) Abx-Ns Participações Ltda (CNPJ 37.869.902/0001-79); (3,5541%) Trevi Rj Participações Ltda (CNPJ 14.608.161/0001-77); (3,5541%) Planejar Consultoria, Empreendimentos E Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15); (3,231%) GC2 Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 05.695.518/0001-00); (13,7318%) Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A (CNPJ 07.785.392/0001-90) (Subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); ; (46,149%) Carrefour Comércio E Indústria Ltda (CNPJ 45.543.915/0001-81); (19,1168%) Br Malls							
Shopping Villagio Caxias do Sul	Rodovia RSC 453, 2780 - Desvio Rizzo, Caxias do Sul/ RS	48.532		Oficio do Serviço Registral de Caxias do Sul/RS	Sim	Sim	Sim	



Autorregulação
ANBIMA

Agente Fiduciário



Autorregulação
ANBIMA

Securitizadoras

		Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91) Vinci shopping Centers FII (CNPJ 17.554.274/0001-25) (4,41%)						
		(26,85%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (3,69%) Terras Novas Administração e Empreendimentos Ltda. (CNPJ 53.424.198/0001 -05); (18,69%) VL 100 Empreendimentos e Participações S/A (CNPJ 15325439000161) (Subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); (5%) CG Participações Ltda. (CNPJ 12.229.215/0001 -68); (15%) Hedge Brasil Shopping Fundo De Investimento Imobiliário (CNPJ 08431747000106) (25,75%) Christaltur Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ	Av. Drª Ruth Cardoso, 4777 – Jardim Universidade Pinheiros – São Paulo – SP	98.230	10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Sim	Sim
Shopping Lobos	Villa							



	62388871000181)						
	(1,85%) GHBII Participações Ltda (CNPJ 05189815000184)						
	(3,17%) Jaguari Comercial e Agrícola Ltda (CNPJ 36016273000171)						
	Obs.: Pendente registro da incorporação da Ecisa pela brMalls						

Imóvel Lastro – Usufruto e Cessão de Posse

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Valores envolvidos	Detalhamento das despesas	Contrato firmado
Shopping Vila Velha	(100%) Affinity Realty Shopping Center S.A. (CNPJ 12.122.025/0001-47)	Av. Luciano das Neves, 2418 - Centro de Vila Velha, Vila Velha/ES	36791 45.992 53.778 45.991 45.990 14.383	1º Registro de Imóveis de Vila Velha/ES	R\$ 394.373.094,06	Despesas relacionadas à aquisição do direito de explorar os imóveis que compõem o Shopping Vila Velha e de auferir todo e qualquer tipo de receitas decorrentes dessa exploração, bem como do direito de usufruto dos referidos imóveis.	Instrumento Particular de Acordo para Instituição de Usufruto e Cessão de Posse

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	As Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 1.827 (mil, oitocentos e vinte e sete) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de janeiro de 2030 (“ <u>Data de Vencimento Primeira Série</u> ”).
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série não será objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário,



		conforme aplicável) das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 98,00% (noventa e oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, “over extra-grupo”, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página <i>internet</i> (www.b3.com.br) (“Taxa DI” e “Remuneração Primeira Série”, respectivamente). A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 7.12.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.
PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO:	DA	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Primeira Série, Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, e/ou de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, com o consequente cancelamento das Debêntures da Primeira Série, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série será amortizado em 1 (uma) única parcela, na Data de Vencimento Primeira Série.
PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO:	DA	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Primeira Série, de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ou de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, com o consequente cancelamento das Debêntures da Primeira Série, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento devido em 20 de fevereiro de 2025 e, o último na Data de Vencimento Primeira Série (cada uma, uma “Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série”).
DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:		20 de fevereiro de 2025
DATA DE VENCIMENTO FINAL:		21 de janeiro de 2030
ENCARGOS MORATÓRIOS:		Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, adicionalmente ao pagamento da Remuneração da Primeira Série, calculadas <i>pro rata temporis</i> a partir da Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série 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 <i>pro rata die</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, não contam com garantia real imobiliária, as CCI serão emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei nº 10.931. As Debêntures, por sua vez, contam com garantia fidejussória na forma de Fiança prestada pela Fiadora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

CCI Segunda Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 20 de janeiro de 2025 (“ <u>Data de Emissão da CCI Segunda Série</u> ”).
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo - SP.	

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	002	TIPO DE CCI	Integral

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	1º Andar, Conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º Andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020



3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.							
CNPJ: 06.977.745/0001-91							
ENDEREÇO: Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290							
COMPLEMENTO	1º Andar, Salas 102, 103 e 104	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.430-060

4. TÍTULO
O “<i>Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da BR Malls Participações S.A.</i>”, celebrado em 03 de janeiro de 2025 entre a Devedora, na qualidade de emissora, a Emitente, na qualidade de debenturista, e a Fiadora, na qualidade de fiadora (“<u>Escritura de Emissão de Debêntures</u>”), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), integrantes da 2ª (segunda) série da 12ª (décima segunda) emissão, para colocação privada, da Devedora, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“<u>Debêntures da Segunda Série</u>”), observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: a ser definido em Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes do “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em Até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural</i> ” (“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”).

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:							
<u>Imóveis Lastro</u>							
Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui (i) Habite-se, (ii) auto de conclusão, ou (iii) documento equivalente emitido por órgão competente?	O Imóvel está em regime de incorporação?
Amazonas Shopping	(44,0510%) Fundação dos Economistas	Av. Djalma Batista, nº 482,	12.201, 12.840 e 17.638	2º Registro de Imóveis e	Sim	Sim	Sim



		Federais - FUNCEF (CNPJ 00.436.923/0001-90) (24,4999%) Fundação Embratel de Seguridade Social - TELOS (CNPJ 42.465.310/0001-21) (22,9067%) Br Malls Participações S.A (CNPJ 06.977.745/0001-91); (8,5424%) J&M Participações e Empreendimentos Ltda. (04.857.908/0001-77)	Manaus/AM	29.663 a 29.814	Protestos de letras de Manaus/AM		
Catuai Shopping Londrina		(93%) EDRJ113 Participações Ltda. (CNPJ 08.833.594/0001-23) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (7%) Bradessa - Participações e Incorporações Ltda (CNPJ 00.108.276/0001-98) <i>Obs.: Alvear foi incorporada pela EDRJ113</i>	Rod. Celso Garcia Cid, 5600 - Gleba Fazenda Palhano, Londrina/PR	81.543 e 81.544	1º Registro de Imóveis de Londrina/PR	Sim	Sim
Catuai Shopping Maringá		(100%) EDRJ113 Participações S.A. (CNPJ 08.833.594/0001-23) (subsidiária integral da BrMalls Participações	Av. Colombo, 9161 - Parque Industrial Bandeirantes, Maringá/PR	24.489	3ª Serventia Registral de Maringá/PR	Sim	Sim



	S.A) <i>Obs.: Alvear foi incorporada pela EDRJ113</i>						
Center Shopping Uberlândia	(21%) Uberlândia Emp. Ltda. (CNPJ 43.965.026/0001-87) (subsidiária integral da BrMalls S.A.) e (79%) Center S/A (9ine) Empreendimentos Ltda. <i>Obs.: Aguardando registro da reorganização societária - cisão da Center Shopping S/A</i>	Av. Rondon Pacheco, 4600, Tibery, Uberlândia/MG	270.909	1º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Sim	Não	Não
Estação BH	(100%) Companhia Brasileira de Trens Urbanos - CBTU (CNPJ 42.357.483/0001-26) *(Estação BH Empreendimentos Imobiliários Ltda. tem contrato de concessão: 60% EDRJ 113 Participações Ltda. (100% BrMalls S.A.) e 40% XP Malls -FII	Av. Cristiano Machado, 11833 - Vila Cloris, Belo Horizonte/MG	45.860	5º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Sim	Sim	Não
Goiânia Shopping	(94,1697%) GS Shopping Center S/A (CNPJ 07.620.089/0001-38), sendo 50% da BrMalls S.A. e 50% Invest Mall Participações S.A.), (2,1193%) Invest Mall Participações S.A. e (3,711%) Gary Alano Bureli Burrel	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	167.688 e 167.689	1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Sim	Sim	Sim
	(100%) GS Shopping	Av. T-10, 1300 -	388.967	1ª	Sim	Sim	Sim



		Center S/A (50% Br Malls S.A. e 50% Invest Mall Participações S.A.)	Setor Bueno, Goiânia/GO		Circunscrição de Goiânia/GO			
	Independência Shopping	(100%) Sociedade Independência Imóveis S.A (CNPJ 05.217.061/0001-29, sendo 83% BrMalls S.A., 15% ABX Participações Ltda.; e 2% Trevi RJ Participação)	Av. Presidente Itamar Franco, 3600 - São Mateus, Juiz de Fora/MG	70.486 a 70.549	1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG	Sim	Sim	Sim
	Mooca Plaza Shopping	(48%) Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A (CNPJ 07.785.392/0001-90) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (20%) Construtora São José SPE Cambuci Ltda. (CNPJ 08.899.225/0001-33) (16%) Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ 08.431.747/0001-06) (4%) NCMA Participações EIRELI (CNPJ 16.914.545/0001-43) (12%) Milão	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Mooca, São Paulo/SP	168.493 e 144.661 (matrículas duplicadas)	6º/7º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não



	Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 13.516.148/0001-25)						
Norteshopping	(44,5454%) BrMalls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)						
	(48%) Carrefour Comércio E Indústria Ltda (CNPJ 45.543.915/0001-81)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	72.576	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Sim
	(7,4546%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24)						
	(100%) BrMalls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	99.820 a 99.854 7.041 101.363	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Não
	(51%) Br Malls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	61.687 a 61.875 72.577	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Não
Plaza Niterói	(100%) COFAC – Companhia Fluminense de Administração e Comércio	Rua Quinze de Novembro, 8 - Centro, Niterói/RJ	19.111 a 19.432, 23.419, 24.062 a 24.072, 24.073 e 24.074	2º Ofício de Justiça de Niterói Registro de Imóveis; 1ª Circunscrição	Sim	Sim	Sim



				de Niterói/RJ			
		Rua Quinze de Novembro, 4 - Centro, Niterói/RJ	23.359 a 23.418	2º Ofício de Justiça de Niterói Registro de Imóveis; 1ª Circunscrição de Niterói/RJ	Sim	Sim	Sim
São Bernardo Plaza Shopping	(5%) São José Desenvolvimento Imobiliário 45 Ltda (CNPJ 15.159.845/0001-00); (65%) Dokka Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. (CNPJ 14.218.096/0001-73) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); e (35%) Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ 08.431.747/0001-06)	Av. Rotary, 624 - Centro, São Bernardo do Campo/SP	144.003	1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Sim	Sim	Sim
Shopping ABC	(91,4023482%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24); (7,32437%) Vinci Shopping Centers FII (CNPJ 17.554.274/0001-25);	Av. Pereira Barreto, 42, Vila Gilda - Santo André/SP	71.010	1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Sim	Sim	Sim



	(1,2732818%) Br Malls Participações S.A (CNPJ06.977.745/0001-91)						
Shopping Campo Grande	(100%) Br Malls Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.349 241.475 a 241.477 241.500 241.350 241.501 241.351	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	Sim	Sim	Sim
	(65,5%) Br Malls Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)						
	(5,50%) Planejar Consultoria, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15);		,241.354 a 241.369 241.523 241.438 a 241.460 241.370 a 241.375				
	(2,16%) Power Serviços de Gerenciamento Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30);	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.261 a 241.477 241.376 a 241.387 241.478 a 241.490 241.388 a 241.401 241.491 a 241.501 241.402 a 241.414	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	Sim	Sim	Sim
	(3,5%) G.J.C. Planejamento e Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30);		241.502 a 241.519 241.415 a 241.437 251.520				
	(5,27%) Pama Participações Ltda. (CNPJ 04.815.212/0001-8);						



	(4,41%) Zuzy Empreendimentos Ltda (CNPJ 04.836.096/0001-83) (10%) Vaspарт Participações (CNPJ 04424521000127) (3,66%) CG Participações Ltda. (CNPJ 12229215000168) (subsidiária integral da Br Malls Participações S.A.)						
	(69,10%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (5,50%) Planejar Consultoria, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15); (2,20%) Power Serviços de Gerenciamento Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); (3,5%) G.J.C. Planejamento e Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (5,30%) Pama Participações Ltda.	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.353	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	Sim	Sim	Sim



	(CNPJ 04.815.212/0001-8); (4,40%) Zuzy Empreendimentos Ltda (CNPJ 04.836.096/0001-83) (10%) Vaspert Participações (CNPJ 04424521000127)						
Shopping Curitiba	(51%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24); (49%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	R. Brg. Franco, 2300 - Batel - Curitiba / Paraná	45.647 a 45.806 45.257 49.258 a 49.271	Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Curitiba/PR	Sim	Sim	Sim
Shopping Del Rey	(35%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (45%) SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 08105928000142) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (20%) Sendas Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 30630362000127)	Av. Presidente Carlos Luz, 3001 - Pampulha, Belo Horizonte/MG	56.776 a 56.779 56.781 a 56.828 56.833 a 56.834 56.836 56.838 a 56.840 56.843 a 56.845 56.847 a 56.853 56.855 56.857 a 56.883 56.885 a 56.899 56.907 56.937 56.964	6º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Sim	Sim	Sim
Shopping Estação Cuiabá	(25%) Royal Brasil Administração, Empreendimentos e	Av. Miguel Sutil, 9300 - Santa Rosa, Cuiabá/MT	31.346	7º Ofício do Registro de Imóveis de	Sim	Sim	Não



	Participações Ltda (CNPJ 69.332.757/0001-89) e (75%) Cuiabá Plaza Shopping Empreendimentos imobiliários (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A)			Cuiabá/MT			
Shopping Metrô Santa Cruz	(100%) Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRO (CNPJ 62.070.362/0001-06) * Concessão em Favor da Companhia Santa Cruz (100%BrMalls Participações)	R. Domingos de Morais, 2564 - Vila Mariana, São Paulo/SP	176.460	14º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não
Shopping Piracicaba	(36,885%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91); (38,445%) CG Participações Ltda. (100% BrMalls); (17,5%) JRG Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (CNPJ 59.485.698/0001-25); (3,52%) New Shopping Promoções S.A. (CNPJ 57.659.039/0001-21) (3,15%) Shopping Rental S.A (CNPJ 27.533.553/0001-66); (1%) JRG Patrimonial;	Av. Limeira, 772, Areão, Piracicaba/SP	37.854	1º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Piracicaba/SP	Sim	Sim	Sim



	Obs.: Pendente registro da CV da Fundação Cesp para New Shopping, Shopping Rental e JGR						
Shopping Recife	(30,83%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (19,7%) Magnus Investimentos S.A (CNPJ 27.841.626/0001-87); (11,13%) Millburn do Brasil Ltda. (CNPJ 39.111.570/0001-94); e (33,33%) Emami Participações S.A (CNPJ 04.805.021/0001-35) (5%) CERES – Fundação de Seguridade Social (CNPJ 00.532.804/0001-31)	R. Padre Carapuceiro, 777 - Boa Viagem, Recife/PE	52.881, 52.882, 29.246, 29.245, 50.151, 50.150, 37.142, 50.291, 50.292, 50.293, 50.294, 50.295, 50.296, 50.297, 54.999, 55.000, 61.914 a 62.174, 70.085 e 70.086	1.º Ofício do Registro Geral de Imóveis do Recife/PE	Sim	Sim	Sim
Shopping Tamboré	(0,5044%) Tatiana Aparecida de Souza Arruda (CPF 338.829.208 -66); (79,667131%) BrMalls Participações S.A. (06.977.745/0001-91) (0,8857%) Imaven Imóveis Ltda. (CNPJ: 61.604.112/0001 -46); (15,395069%) Carrefour Comércio e Indústria Ltda. (CNPJ: 45.543.915/0001 -81); (1,7654%) Fortuni -T Investimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 04.676.445/0001 -47); (1,7823%) Tamboré S.A. (CNPJ: 61.534.319/0001-91)	Av. Piracema n°. 669, Tamboré, na Cidade de Barueri/SP	85.415	Cartório de Registros de Imóveis de Barueri/SP	Sim	Sim	Sim



	Obs.: pendente registro da incorporação da Profito pela brMalls						
Shopping Tijuca	(100%) BrMalls Participações S.A. (06.977.745/0001-91)	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro/RJ	60.337 a 60.436 60.438 a 60.601 60.603 a 60.675 60.678 a 60.708 60.722 60.725	10º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Sim
Shopping Villaggio Caxias do Sul	(3,5541%) GJC Planejamento E Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (1,3463%) Power – Serviços De Gerenciamentos Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); (1,3463%) Abx-Ns Participações Ltda (CNPJ 37.869.902/0001-79); (3,5541%) Trevi Rj Participações Ltda (CNPJ 14.608.161/0001-77); (3,5541%) Planejar Consultoria, Empreendimentos E Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15); (3,231%) GC2 Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 05.695.518/0001-00); (13,7318%) Shopping Center Mooca Empreendimento	Rodovia RSC 453, 2780 - Desvio Rizzo, Caxias do Sul/ RS	48.532	Ofício do Serviço Registral de Caxias do Sul/RS	Sim	Sim	Sim



		Imobiliário S.A (CNPJ 07.785.392/0001-90) (Subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); (46,149%) Carrefour Comércio E Indústria Ltda (CNPJ 45.543.915/0001-81); (19,1168%) Br Malls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91) Vinci shopping Centers FII (CNPJ 17.554.274/0001-25) (4,41%)						
Shopping Villalobos		(26,85%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (3,69%) Terras Novas Administração e Empreendimentos Ltda. (CNPJ 53.424.198/0001-05); (18,69%) VL 100 Empreendimentos e Participações S/A (CNPJ 15325439000161) (Subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); (5%) CG Participações Ltda. (CNPJ 12.229.215/0001-68);	Av. Drª Ruth Cardoso, 4777 – Jardim Universidade Pinheiros – São Paulo – SP	98.230	10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Sim	Sim





						imóveis.	

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	As Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de 2.556 (dois mil, quinhentos e cinquenta e seis) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de janeiro de 2032 (“ <u>Data de Vencimento Segunda Série</u> ”).
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série não será objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, “over extra-grupo”, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página <i>internet</i> (www.b3.com.br) (“ <u>Taxa DI</u> ” e “ <u>Remuneração Segunda Série</u> ”, respectivamente). A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 7.12.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.
PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Segunda Série, Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, e/ou de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, com o consequente cancelamento das Debêntures da Segunda Série, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série será amortizado em 1 (uma) única parcela, na Data de Vencimento Segunda Série (“ <u>Data de Amortização Segunda Série</u> ”).
PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ou de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, com o consequente cancelamento das Debêntures da Segunda Série, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento devido em 20 de fevereiro de 2025 e, o último na Data de Vencimento Segunda Série (cada uma, uma “ <u>Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série</u> ”).



DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	20 de fevereiro de 2025
DATA DE VENCIMENTO FINAL:	20 de janeiro de 2032
ENCARGOS MORATÓRIOS:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Segunda Série nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, adicionalmente ao pagamento da Remuneração da Segunda Série, calculadas <i>pro rata temporis</i> a partir da Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série 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 <i>pro rata die</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA
Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, não contam com garantia real imobiliária, as CCI serão emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei nº 10.931. As Debêntures, por sua vez, contam com garantia fidejussória na forma de Fiança prestada pela Fiadora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Certificate Of Completion

Envelope Id: A45FBF88-ACCD-4C54-85DC-A36E26D04753

Subject: Complete with Docusign: CRI Allos (BR Malls)_Termo de Securitização_v3_cln (v. final).pdf

Source Envelope:

Document Pages: 204

Certificate Pages: 6

AutoNav: Enabled

Envelopeld Stamping: Enabled

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Status: Completed

Envelope Originator:

João Augusto

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 949 - ANDAR 10

PINHEIROS

SP, SP 05426-100

Joao.Augusto@cesconbarrieu.com.br

IP Address: 45.7.181.219

Record Tracking

Status: Original

1/3/2025 3:30:07 PM

Holder: João Augusto

Joao.Augusto@cesconbarrieu.com.br

Location: DocuSign

Signer Events

Israel Ramos Santos

ID: 015.775.996-24

israel.ramos@opeacapital.com

Procurador

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5

Signer CPF: 01577599624

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 1/3/2025 4:19:07 PM

ID: e92e6736-3dff-4035-a748-554906084531

Signature

DocuSigned by:
Israel Ramos Santos
6B01CCFFE7FB4A2...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 189.68.146.25

Timestamp

Sent: 1/3/2025 3:37:12 PM

Viewed: 1/3/2025 4:19:07 PM

Signed: 1/3/2025 4:19:34 PM

Marcelle Motta Santoro

ID: 109.809.047-06

estruturacao@pentagonotrustee.com.br

02983313735

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC Certisign RFB G5

Signer CPF: 10980904706

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 1/3/2025 4:02:03 PM

ID: 54c320db-f077-47bd-92ef-bd50224c2e24

Assinado por:
Marcelle Motta Santoro
3A39CBB5603249F...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 179.218.3.52

Sent: 1/3/2025 3:37:12 PM

Viewed: 1/3/2025 4:02:03 PM

Signed: 1/3/2025 4:03:14 PM

Renata Neves de Carvalho

ID: 368.104.838-02

rnc@vortex.com.br

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5

Signer CPF: 36810483802

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 1/3/2025 5:12:45 PM

ID: 507dc18d-8fc7-46a4-b3c4-c6c46cab2f4d

DocuSigned by:
Renata Neves de Carvalho
1284F13565F946A...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 163.116.233.55

Sent: 1/3/2025 3:37:16 PM

Resent: 1/3/2025 5:05:33 PM

Viewed: 1/3/2025 5:12:45 PM

Signed: 1/3/2025 5:13:07 PM

Signer Events	Signature	Timestamp
Thiago Storoli Lucas ID: 470.335.718-60 thiago.storoli@opeacapital.com Procurador RBSec Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 47033571860 Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 10/19/2022 8:18:22 PM ID: 7fe69d62-ef7f-4b0f-bebd-cd5dd4d8bd6b	DocuSigned by: <i>Thiago Storoli Lucas</i> 28A3A21671814A9... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 191.193.211.117	Sent: 1/3/2025 3:37:15 PM Viewed: 1/3/2025 4:15:00 PM Signed: 1/3/2025 4:16:58 PM
Vitória Guimarães Havar ID: 409.470.118-46 vgh@vortx.com.br Procuradora Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SERASA RFB v5 Signer CPF: 40947011846 Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 1/3/2025 5:24:03 PM ID: f7ef2486-9e8d-4104-b9f9-bce2ef7bd831	DocuSigned by: <i>Vitória Guimarães Havar</i> 563219151517495... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 163.116.224.119	Sent: 1/3/2025 3:37:13 PM Resent: 1/3/2025 5:05:34 PM Viewed: 1/3/2025 5:24:03 PM Signed: 1/3/2025 5:24:30 PM
In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Breno Cavalheiro breno.cavalheiro@cesconbarrieu.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 1/3/2025 3:37:14 PM
Lucas Padilha lucas.padilha@cesconbarrieu.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 1/3/2025 5:00:55 PM ID: b0cbc035-2447-45d5-9e1d-7920950aa641	COPIED	Sent: 1/3/2025 3:37:14 PM
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	1/3/2025 3:37:16 PM
Certified Delivered	Security Checked	1/3/2025 5:24:03 PM
Signing Complete	Security Checked	1/3/2025 5:24:30 PM
Completed	Security Checked	1/3/2025 5:24:31 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Cescon Barriou Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Cescon Barrieu Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rafael.alves@cesconbarrieu.com.br

To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.

ANEXO IV

ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

ALLOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

- (1) **BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), sob o nº 19909, na categoria B, em fase operacional, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º andar, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22.430-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 06.977.745/0001-91, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“JUCERJA”) sob o Número de Identificação do Registro de Empresas (“NIRE”) nº 33.3.0028170-3, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Devedora”); e
- (2) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com registro S1 perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300157648, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de subscritora das Debêntures (conforme definidas abaixo) (“Debenturista” ou “Securitizadora”);

e, na qualidade de fiadora:

- (3) **ALLOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 22357, na categoria A, em fase operacional, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º andar, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22430-060, inscrita no CNPJ sob o nº 05.878.397/0001-32, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCERJA sob o NIRE 33.300.332.511, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Fiadora”).

(sendo a Fiadora, em conjunto com a Devedora e a Debenturista, doravante denominados, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”),

CONSIDERANDO QUE:

- (A) a Devedora tem interesse em emitir debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definida abaixo), a serem subscritas de forma privada pela Debenturista;
- (B) os recursos líquidos a serem captados, por meio das Debêntures, serão destinados aos gastos futuros relativos a pagamentos de usufruto, construção, reforma, manutenção, aquisição de direitos, direta ou indireta (inclusive por meio de aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários ou por cotas de fundo de investimento imobiliário) e/ou expansão de imóveis de titularidade ou que sejam explorados pela Devedora e/ou por quaisquer sociedades controladas ou coligadas da Devedora (diretas ou indiretas), ou sociedades sob controle, direto ou indireto, da Devedora (sendo a Devedora e tais sociedades, em conjunto, o “Grupo Econômico”);
- (C) em razão da emissão das Debêntures pela Devedora e a subscrição da totalidade das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista possuirá, uma vez integralizadas as Debêntures, direito de crédito em face da Devedora, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (D) a emissão das Debêntures se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI (conforme definidos abaixo) aos quais os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) serão vinculados como lastro;
- (E) a Securitizadora, nesta data, emitirá até 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário (“CCI”) para representar os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, por meio da celebração do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 2 (Duas) Séries, Sob a Forma Escritural*” entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante (“Instituição Custodiante” e “Escritura de Emissão de CCI”, respectivamente), conforme disposto na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, para que os Créditos Imobiliários sejam vinculados como lastro dos CRI, por meio da celebração do Termo de Securitização (conforme definido abaixo), nos termos da Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo) e da Lei 14.430 (conforme definida abaixo);

- (F) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito automático de registro, em regime de garantia firme com relação ao valor de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), nos termos da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme em vigor (“Lei do Mercado de Capitais”), da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei 14.430”), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e serão destinados a investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (caso subscrevam e integralizem os CRI no âmbito da Oferta, os futuros titulares dos CRI, os “Titulares dos CRI”); e
- (G) a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário dos CRI”), a ser contratado por meio do Termo de Securitização, acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 4 abaixo;

vêm, por livre iniciativa e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da BR Malls Participações S.A.*" (“Escritura de Emissão de Debêntures”), mediante as Cláusulas e condições a seguir.

1 AUTORIZAÇÕES

1.1 Autorização da Devedora

- 1.1.1** Em 27 de dezembro de 2024, em Reunião do Conselho de Administração da Devedora (“RCA da Devedora”), foram deliberadas e aprovadas (i) a realização da 12ª (décima segunda) emissão (“Emissão”) de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, da Devedora (“Debêntures”), incluindo seus termos e condições, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), e do estatuto social da Devedora; e (ii) a realização da Operação de Securitização (conforme definida abaixo).

1.1.2 A RCA da Devedora aprovou, dentre outras características da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta (conforme abaixo definido), **(i)** a emissão em até 2 (duas) séries, tendo sido autorizada a administração da Devedora a praticar todos os atos necessários para efetivar as deliberações lá consubstanciadas, podendo, inclusive, celebrar esta Escritura de Emissão de Debêntures e os demais documentos da Operação de Securitização e da Oferta, bem como eventuais aditamentos a esta Escritura de Emissão de Debêntures, os quais deverão formalizar o número final de séries da Emissão, assim como o volume final alocado em cada série e o valor total da Oferta, a serem definidos por meio da realização do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo); e **(ii)** formalizar e efetivar a contratação dos Coordenadores (conforme definidos abaixo), do Agente Fiduciário dos CRI, dos assessores legais e dos demais prestadores de serviços necessários à implementação da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, tais como escriturador dos CRI, banco liquidante dos CRI, Agência de *Rating* (conforme definida abaixo), a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”), dentre outros, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações em aditamentos.

1.2 Autorização da Fiadora

1.2.1 Em 27 de dezembro de 2024, em Reunião do Conselho de Administração da Fiadora (“RCA da Fiadora” e, em conjunto com a RCA da Devedora, as “Autorizações Societárias”), foram deliberados e aprovados, dentre outros, a prestação, pela Fiadora, da Fiança (conforme definida abaixo), bem como a autorização para que a Fiadora celebre todo e qualquer documento necessário à concretização da Operação de Securitização, da Oferta e da Fiança, incluindo, sem limitação, esta Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos, os quais deverão formalizar o número final de séries da Emissão, assim como o volume final alocado em cada série e o valor total da Oferta, a serem definidos por meio da realização do Procedimento de *Bookbuilding*.

2 REQUISITOS DA EMISSÃO

A Emissão será realizada com observância aos seguintes requisitos:

2.1 Arquivamento e Publicação das atas das Autorizações Societárias

2.1.1 Nos termos do artigo 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º, do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, as atas das Autorizações Societárias serão protocoladas para registro na JUCERJA e publicadas no jornal “Valor Econômico” (“Jornal de Publicação”) 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), comprometendo-se a Devedora e a Fiadora, conforme o caso, a: **(i)** atender a eventuais exigências formuladas pela JUCERJA de forma tempestiva, e **(ii)** enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (formato *pdf*) da ata da respectiva Autorização Societária arquivada na JUCERJA, contendo a chancela digital de inscrição na JUCERJA, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da obtenção do respectivo registro, sendo certo que o arquivamento das atas das Autorizações Societárias na JUCERJA, bem como a publicação das atas das Autorizações Societárias no Jornal de Publicação, será condição essencial para a integralização das Debêntures e liquidação dos CRI.

2.1.2 Demais atas de eventuais atos societários da Devedora e/ou da Fiadora posteriores às Autorizações Societárias, que sejam realizados em razão da presente Emissão ou da Fiança, deverão ser protocoladas para arquivamento perante a JUCERJA em até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definidos abaixo) contados da sua realização. Cópias de tais atas devidamente registradas na JUCERJA deverão ser enviadas à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção do respectivo arquivamento.

2.2 Inscrição desta Escritura de Emissão de Debêntures na JUCERJA

2.2.1 Esta Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos serão apresentados para inscrição na JUCERJA, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de celebração, exceto se regulamentado de forma diversa pela CVM, nos termos do artigo 62, § 5º, da Lei das Sociedades por Ações. Adicionalmente, nos termos do artigo 62, § 5º, da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 34, inciso VIII, da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 80”), esta Escritura de Emissão de Debêntures e seus aditamentos deverão ser enviados à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de

computadores no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da respectiva celebração, bem como disponibilizados na página da Devedora na rede mundial de computadores.

2.2.2 A Devedora obriga-se a: **(a)** realizar, às suas expensas, o protocolo desta Escritura de Emissão de Debêntures e de seus eventuais aditamentos na JUCERJA em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva assinatura; **(b)** enviar à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, uma via física ou eletrônica (em formato PDF), caso o registro seja realizado com a chancela digital, desta Escritura de Emissão de Debêntures e do respectivo aditamento a esta Escritura de Emissão de Debêntures, comprovando o arquivamento na JUCERJA em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização, observado que esta Escritura de Emissão de Debêntures deverá ser arquivada na JUCERJA até o dia anterior à Primeira Data de Integralização (conforme definida abaixo); e **(c)** observar eventual regulamentação da CVM que venha a tratar do registro e da divulgação desta Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do Artigo 62, § 5º da Lei das Sociedades por Ações.

2.2.3 Esta Escritura de Emissão de Debêntures será objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de nova aprovação societária da Devedora e/ou da Fiadora, tampouco de aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo) e/ou em Assembleia Especial de Investidores (conforme definida abaixo). O aditamento de que trata esta Cláusula será registrado nos termos da Cláusula 2.2.2 acima.

2.3 Constituição e Registro da Fiança

2.3.1 Nos termos do artigo 129 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, em razão da Fiança a ser prestada pela Fiadora em benefício da Debenturista, a presente Escritura de Emissão de Debêntures, e seus eventuais aditamentos, deverão ser registrados no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro (“RTD”).

2.3.2 A Devedora obriga-se a: **(a)** realizar, às suas expensas, o protocolo desta Escritura de Emissão de Debêntures e de seus eventuais aditamentos no RTD em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva assinatura; e **(b)** enviar à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, uma via física ou eletrônica (em formato PDF), caso o registro seja realizado com a chancela digital, desta Escritura de Emissão de Debêntures e do respectivo aditamento a esta Escritura de Emissão de Debêntures, comprovando o registro no RTD em

até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização, observado que a Escritura de Emissão de Debêntures deverá ser registrada no RTD até o dia anterior à Primeira Data de Integralização.

2.4 Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação

2.4.1 As Debêntures não serão depositadas ou registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.

2.5 Anotação no “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*”

2.5.1 A Devedora deverá anotar as condições essenciais da Emissão e das Debêntures no seu “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*”, nos termos do artigo 63 da Lei das Sociedades por Ações (“Livro de Registro”).

2.5.2 A Devedora deverá, com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data de integralização dos CRI, enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia simples digital (formato PDF) do Livro de Registro, comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da Securitizadora.

2.6 Inexigibilidade de Registro na CVM e ANBIMA

2.6.1 A Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem **(i)** a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou **(ii)** qualquer esforço de colocação e venda perante investidores indeterminados.

2.7 Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento (Procedimento de *Bookbuilding*)

2.7.1 Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, sem lotes mínimos ou máximos, com recebimento de reservas, nos CRI, nos termos do artigo 61, parágrafos segundo e terceiro, da Resolução CVM 160, para verificação da existência de demanda em relação **(i)** ao número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, ao número de séries da Emissão das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, consequentemente, qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** ao volume

final da emissão dos CRI e, consequentemente, ao volume final da emissão das Debêntures; e (iii) à quantidade de CRI a ser efetivamente emitida, considerando a possibilidade do exercício, total ou parcial, da opção de Lote Adicional dos CRI (conforme definido abaixo), e alocada em cada uma das séries da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade das Debêntures a ser efetivamente emitida e alocada em cada uma das séries (“Procedimento de Bookbuilding”).

2.7.2 Como resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, desta Escritura de Emissão de Debêntures, do Termo de Securitização do Contrato de Distribuição, a quantidade de CRI poderá ser aumentada pela Securitizadora, após consulta e concordância prévia da Devedora e dos Coordenadores, em até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de CRI inicialmente emitidos, ou seja, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados (“Lote Adicional de CRI”). Por consequência do Lote Adicional de CRI, nos termos da Cláusula 7.4 abaixo, a quantidade de Debêntures poderá ser aumentada, após consulta e concordância prévia da Devedora e dos Coordenadores, em até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de Debêntures inicialmente emitidas, ou seja, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Debêntures, nas mesmas condições das Debêntures inicialmente ofertadas.

2.7.3 Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da Primeira Data de Integralização das Debêntures, o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures, sem necessidade de nova aprovação societária da Devedora, da Fiadora, da Debenturista e/ou dos Titulares dos CRI, tampouco de aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas e/ou em Assembleia Especial de Investidores, ficando, desde já, as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento (“Aditamento do Procedimento de Bookbuilding”).

3 OBJETO SOCIAL DA DEVEDORA

3.1 A Devedora tem por objeto social: **(a)** a exploração de shopping centers, de prédios comerciais ou industriais próprios ou de terceiros; **(b)** o planejamento econômico e financeiro, desenvolvimento, comercialização, gerenciamento e implantação de shopping centers, de edifícios comerciais e/ou industriais; **(c)** a exploração de estacionamentos; **(d)** a prestação de serviços de consultoria e assessoria, gestão empresarial, planejamento e atividades correlatas, com relação à shopping centers e/ou empreendimentos comerciais de natureza semelhante; **(e)** assistência técnica para implantação, organização e funcionamento de empresas industriais, comerciais ou de outras naturezas; e **(f)** aquisição, venda e locação de imóveis para a exploração

comercial; podendo fazê-lo diretamente ou através de sociedades de cujo capital participe e/ou venha a participar.

4 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

4.1 Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Devedora, em sua integralidade, exclusivamente para, observada a Cláusula 4.1.1 abaixo, pagamento dos custos e despesas futuras de natureza imobiliária relativos a usufruto, financiamento imobiliário, aquisição de direitos, direta ou indireta (inclusive por meio de aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários ou cotas de fundos de investimento imobiliário), reforma, manutenção, construção e/ou expansão dos imóveis de titularidade ou que sejam explorados pela Devedora e/ou por quaisquer sociedades sob controle, direto ou indireto, da Devedora, conforme indicados no **Anexo I** desta Escritura de Emissão de Debêntures (“Imóveis” e “Destinação de Recursos”, respectivamente).

4.1.1 Observado o disposto na Cláusula 4.1 acima e em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118 (conforme definida abaixo), os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora em transações cuja contraparte sejam parte(s) relacionada(s) à Devedora, 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.

4.1.2 Os recursos deverão ser destinados conforme o previsto na Cláusula 4.1.7 abaixo **(i)** até a última data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou **(ii)** até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo o resgate antecipado ou o vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à destinação dos recursos perdurarão até a data de vencimento original dos CRI ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

- 4.1.3** A Devedora estima, nesta data, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme Anexo I desta Escritura de Emissão de Debêntures (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes desta Escritura de Emissão de Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, sem necessidade de prévia anuência da Debenturista e/ou dos Titulares dos CRI, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a data de vencimento dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.
- 4.1.4** A comprovação da Destinação dos Recursos, na forma da Cláusula 4.1 será feita exclusivamente por meio **(i)** da apresentação de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, nos termos do Anexo I-A desta Escritura de Emissão de Debêntures (“Relatório de Verificação”), informando o valor total destinado no período do semestre anterior; e **(ii)** do envio das notas fiscais, faturas, comprovantes de pagamento das notas fiscais e comprovantes de pagamento dos valores referentes aos gastos imobiliários relativos a reforma, manutenção, construção e/ou expansão; cópia dos instrumentos aquisitivos, comprovantes de pagamento da aquisição ou matrículas comprovando a aquisição e, em ambos os casos, cópia dos documentos societários que demonstrem a participação societária da Devedora na sociedade de propósito específico e dos demais documentos relacionados à Destinação de Recursos que demonstrem a precisa descrição de sua aplicação (“Documentos Comprobatórios”), obrigando-se a Devedora a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, semestralmente, a partir da data de Emissão (“Data de Verificação”), nos dias 30 de abril e 30 de outubro de cada ano, sendo o primeiro relatório devido em 30 de outubro de 2025 relativo ao semestre findo em 30 de junho de 2025, até a data de vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro.
- 4.1.5** O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, for verificada a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo não será necessário aditar a presente Escritura de Emissão de Debêntures e/ou o Termo de Securitização, tampouco implicará em um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) das Debêntures. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

- 4.1.6** Os recursos acima mencionados referentes à Destinação de Recursos poderão ser transferidos pela Devedora para suas Controladas (conforme definidas abaixo) e/ou investidas, com o objetivo de cumprir a Destinação dos Recursos, por meio de, a título exemplificativo: **(i)** aumento de capital das Controladas e/ou investidas; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas e/ou investidas; **(iii)** subscrição de quotas ou ações de emissão das Controladas e/ou investidas da Devedora; **(iv)** mútuos para as Controladas e/ou investidas; ou **(v)** qualquer outra forma permitida em lei.
- 4.1.7** O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, até a última data de vencimento dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão seja comprovada, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir dos documentos descritos na Cláusula 4.1.4 acima, quais sejam, do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos desta Escritura de Emissão de Debêntures. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.
- 4.1.8** A Devedora se compromete a apresentar ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora, sempre que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora for demandado por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, a comprovação da Destinação dos Recursos por meio de envio de cópias das notas fiscais físicas e/ou eletrônicas ou de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures.
- 4.1.9** Na hipótese da Cláusula 4.1.8 acima, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora deverão encaminhar à Devedora uma cópia da notificação feita pelas respectivas autoridades ou órgãos reguladores, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora. Os documentos que comprovem a Destinação dos Recursos deverão ser enviados pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva data de recebimento, pela Devedora, da solicitação feita pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ ou pela Securitizadora ou, em menor prazo, caso assim seja necessário para

fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

- 4.1.10** O Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas, nos termos desta Cláusula, em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos aqui estabelecida, salvo em caso de solicitação por qualquer autoridade ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, ou, ainda, em caso de solicitação dos Titulares dos CRI e observadas as informações a serem prestadas pelo Agente Fiduciário dos CRI no âmbito do relatório anual dos CRI.
- 4.1.11** A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) em que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência direta da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme decisão transitada em julgado da qual não caiba mais recurso.
- 4.1.12** A Devedora declara que os valores a serem gastos na Destinação de Recursos não foram e nem serão objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora, conforme previsto no **Anexo I** desta Escritura de Emissão de Debêntures.
- 4.1.13** A Devedora se obriga a comprovar a Destinação de Recursos até a data de vencimento original dos CRI, conforme vier a ser definida no Termo de Securitização, ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro, permanecendo aplicável ainda que as Debêntures sejam objeto de vencimento antecipado, amortização ou resgate antecipados, sendo certo que as obrigações da Devedora e eventualmente do Agente Fiduciário dos CRI com relação à Destinação de Recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a totalidade da Destinação dos Recursos seja efetivada.

- 4.1.14** A porcentagem destinada a cada Imóvel, conforme descrita no **Anexo I** desta Escritura de Emissão de Debêntures, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Imóveis, observado o disposto na Cláusula 4.1.15 abaixo), independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser refletida em aditamento a esta Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel.
- 4.1.15** A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a última data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados no **Anexo I** desta Escritura de Emissão, para que sejam também objeto de Destinação de Recursos, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida) que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira ou em segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Investidores não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, em primeira ou segunda convocação, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.
- 4.1.16** A inserção de novos imóveis de Destinação de Recursos nos termos da Cláusula 4.1.15 acima deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores em até 5 (cinco) 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 de Investidores, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Investidores, sendo que a assinatura de tal aditamento deverá ser realizada após a realização da Assembleia Especial de Investidores e anteriormente à efetiva alteração da destinação de recursos em questão.

4.1.17 Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações no relatório mencionado acima.

4.1.18 A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão da integralização das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.

4.1.19 Adicionalmente, a Devedora confirma a sua capacidade de destinar aos Imóveis todo o montante de recursos que será obtido com a presente Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos até o momento despendido e a necessidade de recursos remanescentes de cada um dos referidos Imóveis.

4.1.20 Não haverá destinação de recursos para o pagamento de aluguéis.

5 SUBSCRIÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS DEBÊNTURES E VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1 Subscrição das Debêntures

5.1.1 As Debêntures serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Debenturista, sem coobrigação, no âmbito de operação de securitização dos Créditos Imobiliários relativos às Debêntures para compor o lastro dos CRI e que resultará na emissão dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

5.2 Vinculação à Operação de Securitização

5.2.1 Após a subscrição das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos

contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável (“Créditos Imobiliários”).

- 5.2.2** A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, conforme modelo constante do **Anexo III** desta Escritura de Emissão de Debêntures (“Boletim de Subscrição”), sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à primeira integralização dos CRI.
- 5.2.3** Os Créditos Imobiliários relativos às Debêntures serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 395ª (tricentésima nonagésima quinta) emissão, em até 2 (duas) séries, da Debenturista (“CRI”), em conformidade com o estabelecido no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 395ª (Tricentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BR Malls Participações S.A.*”, a ser celebrado entre a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI (“Termo de Securitização”), para fins de composição do lastro dos CRI, os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei do Mercado de Capitais, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Lei 14.430, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“Oferta” e “Operação de Securitização”, respectivamente).
- 5.2.4** Em virtude da vinculação mencionada acima, a Devedora tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição e integralização das Debêntures, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na forma do art. 25 da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista.
- 5.2.5** Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica, desde já, estabelecido que a Debenturista deverá se manifestar, em qualquer Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo) convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral dos Titulares dos

CRI (“Assembleia Especial de Investidores”), conforme previsto no Termo de Securitização.

- 5.2.6** Para fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, “Documentos da Operação” significam, em conjunto, **(i)** esta Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** o Termo de Securitização; **(iii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iv)** o Boletim de Subscrição das Debêntures; **(v)** o “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 395ª (Tricentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos Pela BR Malls Participações S.A.*”, a ser celebrado entre a Devedora, a Fiadora, a Debenturista e determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários responsáveis pela distribuição dos CRI (“Coordenadores”, sendo a instituição intermediária líder denominada como “Coordenador Líder”) e a Debenturista; **(vi)** o prospecto preliminar da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado (conforme definido nos Prospectos) (“Prospecto Preliminar”); **(vii)** 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, os “Prospectos”); **(viii)** a Lâmina da Oferta (conforme definida nos Prospectos); **(ix)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário; **(x)** documentos de suporte a apresentações para potenciais investidores; **(xi)** quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI, e **(xii)** quaisquer eventuais aditamentos relacionados aos documentos previstos nos itens anteriores, conforme aplicável.

5.3 Transferência das Debêntures

- 5.3.1** Após a subscrição das Debêntures a que se refere a Cláusula 5.1 acima e a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI a que se refere a Cláusula 5.2 acima, a Debenturista não poderá promover a transferência, cessão, venda, oneração ou alienação a qualquer título, parcial ou total, das Debêntures de sua titularidade, ou dos Créditos Imobiliários por ela representados, observado que, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas ao patrimônio separado dos CRI (“Patrimônio Separado”), tal transferência poderá ocorrer de forma parcial ou integral, apenas nos termos a serem previstos no Termo de Securitização.

5.3.2 As eventuais transferências de titularidade das Debêntures serão realizadas mediante averbação no Livro de Registro e no “*Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas*” da Devedora.

5.3.3 Caso as Debêntures sejam transferidas pela Debenturista a outros titulares, observadas as disposições na Cláusula 5.3.1 acima, o termo "Debenturista" designará todos os novos titulares de Debêntures, os quais serão titulares de todos os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor dos titulares das Debêntures.

6 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

6.1 Número da Emissão

6.1.1 Esta é a 12ª (décima segunda) emissão de debêntures da Devedora.

6.2 Número de Séries

6.2.1 A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo que a quantidade de Debêntures a ser alocada como Debêntures da primeira série (“Debêntures da Primeira Série”) e/ou como Debêntures da segunda série (“Debêntures da Segunda Série” e, em conjunto com Debêntures da Primeira Série, “Debêntures”), bem como o número de séries, serão definidos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade das Debêntures da Primeira Série deverá ser diminuída da quantidade total de Debêntures da Segunda Série, ou vice-versa, delimitando, portanto, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma destas determinadas séries, ressalvado que qualquer uma das séries poderá ser cancelada (“Sistema de Vasos Comunicantes”).

6.2.2 Em caso de excesso de demanda pelos CRI, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, a Devedora poderá, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores, decidir pela emissão do Lote Adicional de CRI e respectiva alocação das Debêntures entre as séries, ressalvado que qualquer uma das séries poderá ser cancelada.

6.2.3 A quantidade de Debêntures a ser alocada como Debêntures da Primeira Série e como Debêntures da Segunda Série será ratificada por meio de Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding*.

6.3 Valor Total da Emissão

6.3.1 O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”), sendo certo que, nos termos da Cláusula 2.7.2 acima, o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), isto é, em até R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), totalizando até R\$625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), em decorrência do exercício, total ou parcial, da opção de Lote Adicional de CRI.

6.4 Direito de Preferência

6.4.1 Não haverá direito de preferência dos atuais acionistas da Devedora na subscrição das Debêntures.

6.5 Desmembramento das Debêntures

6.5.1 Não será admitido o desmembramento do Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Remuneração e dos demais direitos conferidos à Debenturista.

7 CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

7.1 Data de Emissão

7.1.1 Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 20 de janeiro de 2025 (“Data de Emissão”).

7.2 Data de Início da Rentabilidade

7.2.1 Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a Primeira Data de Integralização das Debêntures.

7.3 Forma e Comprovação de Titularidade

7.3.1 As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no Livro de Registro.

7.4 Quantidade de Debêntures

7.4.1 Serão emitidas, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser aumentada, a critério da Devedora, observado o Procedimento de *Bookbuilding*, em até 25% (vinte e cinco por cento), isto é, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Debêntures, totalizando até 625.000 (seiscentas e vinte e cinco mil) Debêntures, em decorrência do exercício, total ou parcial, da opção de Lote Adicional de CRI.

7.5 Valor Nominal Unitário

7.5.1 O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão (conforme definida abaixo), será de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”).

7.6 Prazo e Data de Vencimento

7.6.1 Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme abaixo definido), ou de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total (conforme abaixo definida), com o consequente cancelamento das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, **(i)** as Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 1.827 (mil, oitocentos e vinte e sete) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de janeiro de 2030 (“Data de Vencimento Primeira Série”); e **(ii)** as Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de 2.556 (dois mil, quinhentos e cinquenta e seis) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de janeiro de 2032 (“Data de Vencimento Segunda Série” e, em conjunto com Data de Vencimento Primeira Série, “Datas de Vencimento”).

7.7 Colocação

7.7.1 As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei do Mercado de Capitais, e/ou ao registro perante a ANBIMA.

7.8 Prazo e Forma de Subscrição e Integralização

- 7.8.1** As Debêntures serão subscritas pela Debenturista, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, antes da primeira integralização dos CRI, pelo que, a partir de tal data, constarão do patrimônio separado dos CRI, e serão integralizadas pela Debenturista, nos termos da Cláusula 7.8.3 abaixo, com a possibilidade de ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio, a exclusivo de critério dos Coordenadores da Oferta, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, observado, contudo **(i)** que o ágio ou deságio será o mesmo para todas as Debêntures da respectiva série, e **(ii)** que, neste caso, a Devedora receberá, na Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário.
- 7.8.2** A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério e de comum acordo entre os Coordenadores, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** alteração na taxa SELIC; **(ii)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(iii)** alteração na Taxa DI; **(iv)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou **(v)** excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelos Coordenadores. A aplicação de ágio ou deságio não importará em alteração dos custos totais (*all-in*) da Devedora.
- 7.8.3** As Debêntures serão integralizadas, em moeda corrente nacional, **(i)** pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização (“Primeira Data de Integralização”), ou **(ii)** em caso de integralização das Debêntures em Datas de Integralização posteriores, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração Primeira Série e/ou da Remuneração Segunda Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a efetiva integralização (“Preço de Integralização das Debêntures”), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente a ser previamente informada pela Devedora à Debenturista, por meio de comunicado direcionado à Debenturista, nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI (cada uma, uma “Data de Integralização”), observado o disposto na Cláusula 7.8.4 abaixo, e desde que cumpridas as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição.

7.8.4 O pagamento do Preço de Integralização das Debêntures deverá ser realizado, pela Debenturista, nas datas da integralização dos CRI, desde que a liquidação financeira dos CRI e o recebimento dos recursos na Conta Centralizadora ocorra até as 16:00 (dezesesseis) horas (inclusive), considerando o horário local da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, a Debenturista poderá realizar o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures no Dia Útil imediatamente subsequente caso tenha recebido os recursos decorrentes da integralização dos CRI após as 16:00 (dezesesseis) horas (exclusive), sem a incidência de juros ou correção monetária.

7.8.5 Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 7.8.3 e 7.8.4 acima, a Debenturista deverá envidar os melhores esforços para que a Devedora receba a totalidade dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures na data de integralização dos CRI, obrigando-se, ainda, a utilizar o meio de transferência de recursos financeiros mais eficiente para tal.

7.9 Conversibilidade

7.9.1 As Debêntures não serão conversíveis em ações da Devedora.

7.10 Espécie

7.10.1 As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações. Adicionalmente, as Debêntures contarão com a Fiança prestada pela Fiadora, nos termos da Cláusula 7.23 abaixo.

7.11 Atualização Monetária das Debêntures

7.11.1 O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será objeto de atualização monetária.

7.12 Remuneração das Debêntures

7.12.1 Remuneração das Debêntures da Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 98,00% (noventa e oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, “over extra-grupo”, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página *internet*

(www.b3.com.br) (“Taxa DI” e “Remuneração Primeira Série”, respectivamente).

7.12.2 Remuneração das Debêntures da Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da Taxa DI (“Remuneração Segunda Série” e, em conjunto com a Remuneração Primeira Série, a “Remuneração”).

7.12.3 A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série ou da última data de pagamento da respectiva Remuneração (inclusive) até a data de cálculo ou até a data de pagamento da respectiva Remuneração em questão, a data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), a data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo), ou a data de resgate antecipado das Debêntures decorrente da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo), o que ocorrer primeiro (exclusive). A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures de cada série devida no final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada série ou seu saldo, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produto dos fatores das Taxas DI da data de início do Período de Capitalização (inclusive) até a data de cálculo da Remuneração das Debêntures de cada série (exclusive) calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

n = número total de fatores das Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

k = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até n;

p = (i) 98,0000 (noventa e oito inteiros) para a Remuneração Primeira Série; e
(ii) 100,0000 (cem inteiros) para a Remuneração Segunda Série.

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

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

Onde:

DI_k = Taxa DI de ordem k divulgada pela B3, ao ano, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

Observações:

- (i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ é calculado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produto dos fatores diários $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

- (v) para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 13, 14 e 15 são todos Dias Úteis.
- (vi) excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização, será capitalizado ao Fator DI um prêmio de Remuneração das Debêntures de cada série equivalente ao Fator DI de 2 (dois) Dias Úteis.

7.13 Período de Capitalização e Data de Pagamento

7.13.1 Para fins de cálculo da Remuneração, define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia: **(i)** no caso do primeiro Período de Capitalização, a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série (inclusive) ou da Primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série (inclusive), conforme o caso, e termina na respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série; e **(ii)** no caso dos demais Períodos de Capitalização, na respectiva Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior (inclusive) e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série do respectivo período (exclusive), tudo conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento da Remuneração" da tabela constante do **Anexo II** à presente Escritura de Emissão de Debêntures. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento ou a data do resgate das Debêntures, conforme o caso.

7.13.2 A Debenturista se compromete a enviar à Devedora, via correio eletrônico no Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das Datas de Pagamento (conforme definidas abaixo) ou na respectiva Data de Vencimento, conforme o caso, o valor exato a ser pago na conta corrente nº 99355-9, agência 0910, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Debenturista (“Conta Centralizadora”), a título de Remuneração e/ou de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada série, conforme o caso, devidos na respectiva Data de Pagamento (conforme definida abaixo) ou Data de Vencimento, conforme o caso. A ausência de envio de referida notificação pela Debenturista, ou o seu envio tardio: **(i)** não eximirá a Devedora do dever de realizar os pagamentos na data em que forem devidos; e **(ii)** a Devedora poderá utilizar, para fins do pagamento, seus próprios cálculos, nos termos dos Documentos da Operação, acrescido de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.

7.13.3 Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ou de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, com o consequente cancelamento das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento devido em 20 de fevereiro de 2025 e, o último **(i)** na Data de Vencimento Primeira Série, para as Debêntures Primeira Série, ou **(ii)** na Data de Vencimento Segunda Série, para as Debêntures Segunda Série, conforme o caso (cada uma, uma “Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série”, ou “Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série”, conforme o caso e, quando conjunta e indistintamente, “Data de Pagamento da Remuneração”), conforme tabela constante do **Anexo II** a esta Escritura de Emissão de Debêntures.

7.14 Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI

7.14.1 Se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora, a Fiadora, a Debenturista e/ou os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

7.14.2 Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da remuneração das Debêntures será utilizado seu substituto legal. Na falta do substituto legal da Taxa DI, 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 Investidores, na forma e nos prazos estipulados no Termo de Securitização e nesta Escritura de Emissão de Debêntures, conforme definidos na Cláusula 9 abaixo, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, em comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de remuneração. Caso **(i)** não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração entre a Devedora e os Titulares dos CRI representando: **(a)** em primeira convocação, a maioria dos CRI em Circulação, ou **(b)** em segunda convocação, a maioria dos CRI em Circulação presentes em assembleia (desde que estejam presentes, pelo menos, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação); **(ii)** não

haja quórum de deliberação; ou (iii) não haja quórum de instalação em segunda convocação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, sem multa ou prêmio, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Investidores ou da data em que deveria ter sido realizada a respectiva Assembleia Especial de Investidores ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida Assembleia Especial de Investidores ou da data em que deveria ter sido realizada a respectiva Assembleia Especial de Investidores, observada a Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, bem como de eventuais Encargos Moratórios (conforme abaixo definido) e quaisquer outras obrigações pecuniárias devidas, caso existentes (“Preço de Resgate das Debêntures”). As Debêntures resgatadas nos termos deste item serão canceladas pela Devedora. Nesta alternativa, para cálculo da remuneração das Debêntures a serem resgatadas, para cada dia do período em que a ausência de taxas, será utilizada a última taxa DI divulgada oficialmente.

7.14.3 Não obstante o disposto acima, caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da respectiva Assembleia Especial de Investidores, esta não será mais realizada e a Taxa DI então divulgada, a partir da respectiva data de referência, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração, não sendo devida nenhuma compensação pela Devedora à Debenturista e/ou aos Titulares dos CRI quando da divulgação da Taxa DI.

7.15 Amortização das Debêntures

7.15.1 Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, e/ou de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, com o consequente cancelamento das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures (i) o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série será amortizado em 1 (uma) única parcela, na Data de Vencimento Primeira Série (“Data de Amortização Primeira Série”); e (ii) o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série será amortizado em 1 (uma) única parcela, na Data de Vencimento Segunda Série (“Data de Amortização Segunda Série”, em conjunto com Data de Amortização Primeira Série, “Data de Amortização” e, em conjunto

com as Datas de Pagamento da Remuneração, "Datas de Pagamento"), nos termos do **Anexo II** a esta Escritura de Emissão de Debêntures.

7.16 Repactuação Programada

7.16.1 As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

7.17 Condições de Pagamento

7.17.1 Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Devedora no dia do respectivo pagamento, mediante depósito na Conta Centralizadora.

7.17.2 Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures devida pela Devedora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

7.17.3 Para todos os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, considera-se "Dia Útil" (ou "Dias Úteis") qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais, bem como dias em que não haja expediente na B3.

7.17.4 Não prorrogação. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Devedora, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, ou em comunicado publicado pela Devedora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

7.17.5 Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculadas *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização ou da 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 die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por

cento) (“Encargos Moratórios”).

7.18 Publicação na Imprensa

7.18.1 As decisões decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures que, de qualquer forma, envolvam os interesses da Debenturista, serão comunicadas pela Devedora nos termos da Cláusula 12 abaixo ou, desde que exigido por lei, publicadas no Jornal de Publicação utilizado pela Devedora para suas publicações legais, ressalvadas eventuais dispensas de publicação ou eventual permissão para utilização de meios de publicação menos onerosos para a Devedora. A Devedora poderá alterar o Jornal de Publicação por outro jornal de grande circulação que seja adotado para suas publicações societárias, mediante prévia comunicação por escrito à Debenturista.

7.19 Aquisição Facultativa

7.19.1 A Devedora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.

7.20 Resgate Antecipado Facultativo Total

7.20.1 A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, **(i)** a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de julho de 2027 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira Série (“Resgate Antecipado Facultativo Total 1ª Série”); e/ou **(ii)** a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de janeiro de 2028 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Segunda Série (“Resgate Antecipado Facultativo Total 2ª Série” e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total 1ª Série, “Resgate Antecipado Facultativo Total”).

7.20.2 Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Devedora será equivalente ao **(a)** Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário) de cada série a ser resgatada, conforme o caso, acrescido **(b)** da Remuneração de cada série a ser resgatada, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da respectiva série, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total 1ª Série e/ou Resgate Antecipado Facultativo Total 2ª Série, e demais encargos devidos e não pagos até a data do respectivo Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive); **(c)** de prêmio equivalente a 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre

a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento Primeira Série e/ou Data de Vencimento Segunda Série, conforme o caso, calculado nos termos da Cláusula 7.20.3 abaixo; e **(d)** dos respectivos Encargos Moratórios, caso aplicáveis. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio previsto no item “(c)” desta Cláusula deverá ser calculado após o referido pagamento, ou seja, desconsiderando a Remuneração devida até tal data.

7.20.3 O prêmio do Resgate Antecipado Facultativo Total 1ª Série e/ou Resgate Antecipado Facultativo Total 2ª Série será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PU_{\text{prêmio}} = [(1 + \text{Prêmio})^{(\text{Prazo Remanescente}/252)} - 1] * PU_{\text{debênture}}$$

Sendo que:

Prêmio = 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data do Resgate Antecipado Facultativo Total (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures (exclusive) da respectiva série; e

PUdebênture = saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior da respectiva série até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total (observado que, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total aconteça em qualquer data de pagamento da Remuneração da respectiva série, deverá ser desconsiderada a Remuneração devida até tal data, de forma que o PUdebênture será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento).

7.20.4 O Resgate Antecipado Facultativo Total somente poderá ocorrer mediante comunicação individual enviada à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI (“Comunicação de Resgate Antecipado”) com até 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total (“Data do Resgate Antecipado”), sendo que, na referida comunicação, deverá constar **(i)** a Data do Resgate Antecipado, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** valor do Resgate Antecipado Facultativo Total, observado o disposto na Cláusula 7.20.1 acima; **(iii)** qual(is) série(s) será(ão) objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(iv)** demais informações necessárias para operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

7.20.5 Não será permitido o resgate antecipado parcial das Debêntures de uma determinada série, sendo possível, contudo, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures de apenas uma das séries a exclusivo critério da Devedora.

7.20.6 Recebida a Comunicação de Resgate Antecipado, a Debenturista deverá realizar o resgate antecipado dos CRI, nos mesmos termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, na forma estabelecida no Termo de Securitização.

7.20.7 As Debêntures resgatadas nos termos desta Cláusula 7.20 serão canceladas pela Devedora.

7.21 Amortização Extraordinária Parcial Facultativa

7.21.1 A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, **(i)** a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de julho de 2027 (inclusive), realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures da Primeira Série (“Amortização Extraordinária Parcial Facultativa 1ª Série”); e/ou **(ii)** a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de janeiro de 2028 (inclusive), realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures da Segunda Série (“Amortização Extraordinária Parcial Facultativa 2ª Série” e, em conjunto com a Amortização Extraordinária Parcial Facultativa da 1ª Série, “Amortização Extraordinária Parcial Facultativa”).

7.21.2 Por ocasião da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, o valor devido pela Devedora será equivalente a **(a)** parcela do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário) da respectiva série a ser amortizada, conforme o caso, acrescida **(b)** da Remuneração das Debêntures da respectiva série calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou a data do pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série a ser amortizada e demais encargos devidos e não pagos até a data da respectiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa **(c)** de 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano, calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa e a Data de Vencimento Primeira Série e/ou Data de Vencimento Segunda Série, conforme o caso, calculado nos

termos da Cláusula 7.21.3 abaixo; e **(d)** dos respectivos Encargos Moratórios, caso aplicáveis (“Valor da Amortização Extraordinária”). Caso a data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio previsto no item “(c)” acima deverá ser calculado após o referido pagamento, ou seja, desconsiderando a Remuneração devida até tal data.

7.21.3 O prêmio da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PU_{\text{prêmio}} = [(1 + \text{Prêmio})^{(\text{Prazo Remanescente}/252)} - 1] * PU_{\text{debênture}}$$

Onde:

Prêmio = 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures (exclusive); e

PUdebênture = parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série a ser amortizada, calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa (observado que, caso a Amortização Extraordinária Parcial Facultativa aconteça em qualquer data de pagamento da Remuneração da respectiva série, deverá ser desconsiderada a Remuneração da respectiva série devida até tal data, de forma que o PUdebênture será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série após o referido pagamento).

7.21.4 A Amortização Extraordinária Parcial Facultativa somente será realizada mediante envio de comunicação à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa (“Comunicação da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa”), sendo que, na referida comunicação, deverá constar **(i)** a data de realização da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa; **(ii)** o valor a ser pago à Debenturista a título da Amortização Extraordinária Parcial, o qual deverá

ser calculado conforme a Cláusula 7.21.2 acima; **(iii)** qual(is) série(s) será(ão) objeto da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa.

7.21.5 O valor da Remuneração da respectiva série incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente subsequente.

7.21.6 A realização da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa deverá abranger todas as Debêntures de uma determinada série ou de todas as séries, a critério da Devedora, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

7.21.7 A Amortização Extraordinária Parcial Facultativa deverá ocorrer em uma única data, mediante depósito na Conta Centralizadora.

7.21.8 Recebida a Notificação de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, a Debenturista deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI, nos mesmos termos e condições da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures, na forma estabelecida no Termo de Securitização.

7.22 Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total

7.22.1 A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a qualquer tempo uma oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures de quaisquer das séries, com o consequente cancelamento das referidas Debêntures, endereçada diretamente à Debenturista, na qualidade de única titular das Debêntures, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, podendo a Debenturista aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos Titulares dos CRI (“Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total”).

7.22.2 Para realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, a Devedora deverá notificar, por escrito, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que desejar realizar o resgate, a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, informando que deseja realizar o resgate por meio da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, cuja comunicação deverá conter, no mínimo (“Notificação de Resgate”):

- (i) o valor do prêmio proposto, se houver, para o resgate das Debêntures, sendo que o prêmio deverá ser positivo (“Prêmio de Resgate”);
- (ii) se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total será referente a uma das séries ou a todas as séries;
- (iii) a data em que se efetivará o resgate, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos e deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de envio da Notificação de Resgate; e
- (iv) a forma e prazo para manifestação com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, à Devedora, pela Debenturista quanto à adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, observado que o silêncio da Debenturista quanto à adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total não será considerado uma adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total; e
- (v) demais informações relevantes para a realização do resgate antecipado das Debêntures. A apresentação de proposta de resgate das Debêntures, nos termos aqui previstos, poderá ser realizada pela Devedora, a partir da Primeira Data de Integralização, a qualquer momento durante a vigência das Debêntures.

7.22.3 Recebida a Notificação de Resgate, a Debenturista deverá realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade dos CRI de determinada série, conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis, nos mesmos termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, na forma estabelecida no Termo de Securitização (“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”).

7.22.4 As Debêntures correspondentes à quantidade de CRI cujos titulares tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme informado pela Debenturista à Devedora, deverão ser resgatadas pela Devedora, ainda que não haja a adesão da totalidade dos Titulares dos CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

7.22.5 O valor a ser pago pela Devedora a título de resgate antecipado das Debêntures será o Preço de Resgate das Debêntures, observado eventual Prêmio de Resgate.

7.22.6 Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total seja qualquer Data de Amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o Prêmio de Resgate, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento.

7.22.7 A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total deverá, obrigatoriamente, ser em Dia Útil.

7.22.8 As Debêntures resgatadas nos termos desta Cláusula 7.22 serão canceladas pela Devedora.

7.23 Garantia Fidejussória

7.23.1 A Fiadora, por este ato e na melhor forma de direito, presta fiança em favor da Debenturista, em conformidade com o artigo 818 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterado (“Código Civil”), obrigando-se solidariamente com a Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora, codevedora solidária e principal pagadora responsável pelo fiel, pontual e integral adimplemento de todas as obrigações presentes e futuras, principais e acessórias, da Devedora, no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive honorários advocatícios, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, bem como as obrigações relativas aos prestadores de serviço envolvidos na Operação de Securitização e todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Debenturista em decorrência da emissão dos CRI, inclusive honorários e despesas dos prestadores de serviços, e em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures (“Obrigações Garantidas” e “Fiança”, respectivamente).

7.23.2 Os valores devidos nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser pagos pela Fiadora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação enviada pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, informando-a sobre a falta de pagamento de obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou decretação do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 8 abaixo.

- 7.23.3** Os pagamentos serão realizados pela Fiadora de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, fora do âmbito da B3.
- 7.23.4** A Fiadora expressamente renuncia aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e seus incisos e 839, todos do Código Civil, e nos artigos 130, 131 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”).
- 7.23.5** A Fiadora sub-rogar-se-á nos direitos da Debenturista caso venha a honrar, total ou parcialmente, a Fiança, observado o limite da parcela da dívida efetivamente por ela honrada, observado o disposto na Cláusula 7.23.6 abaixo.
- 7.23.6** A Fiadora, desde já, concorda e se obriga a, somente após a integral liquidação de todos os valores devidos à Debenturista e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, exigir e/ou demandar a Devedora em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.
- 7.23.7** A Fiadora concorda e se obriga a, caso receba qualquer valor da Devedora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos das Debêntures e/ou desta Escritura de Emissão de Debêntures antes da integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, tal valor à Debenturista, para pagamento aos Titulares dos CRI.
- 7.23.8** Em hipótese alguma, eventual discussão judicial entre a Fiadora e a Debenturista e/ou os Titulares dos CRI implicará em atraso ou suspensão de cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e pela Fiadora.
- 7.23.9** A Fiança poderá ser executada e exigida, judicial ou extrajudicialmente pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva liquidação de todas as Obrigações Garantidas.
- 7.23.10** A Fiança permanecerá válida e plenamente eficaz em caso de aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações nesta Escritura de Emissão de Debêntures.
- 7.23.11** A presente Fiança, prestada em caráter irrevogável e irretratável, entra em vigor na Data de Emissão e permanecerá válida até a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas.

7.23.12 Cabe à Debenturista e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, requerer a execução judicial ou extrajudicial da Fiança prevista na Cláusula 7.23.1 acima e seguintes desta Escritura de Emissão de Debêntures, uma vez verificada qualquer hipótese de insuficiência ou inadimplemento de pagamento de quaisquer valores, principais ou acessórios, devidos pela Devedora e/ou pela Fiadora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.

7.23.13 Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, dos prazos para execução da Fiança em favor dos Debenturistas não ensejará, sob hipótese nenhuma, a perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto.

7.23.14 Nenhuma objeção ou oposição da Devedora poderá, ainda, ser admitida ou invocada pela Fiadora com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Debenturista e/ou os Titulares dos CRI.

7.23.15 As obrigações da Fiadora aqui assumidas não serão afetadas por atos ou omissões que possam exonerá-la de suas obrigações ou afetá-la, incluindo, mas não se limitando, em razão de: **(i)** qualquer extensão de prazo ou acordo entre a Devedora e a Debenturista, com a prévia anuência da Fiadora; **(ii)** qualquer novação ou não exercício de qualquer direito da Debenturista contra a Devedora; e **(iii)** qualquer limitação ou incapacidade da Devedora, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial ou falência.

7.23.16 A Fiadora desde já reconhece como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data de pagamento integral das Obrigações Garantidas.

7.23.17 Com base nas informações financeiras trimestrais da Fiadora relativas ao período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2024, o patrimônio líquido da Fiadora é de R\$14.710.918.000 (quatorze bilhões, setecentos e dez milhões e novecentos e dezoito mil reais), sendo certo que o referido patrimônio líquido poderá ser afetado por outras obrigações, inclusive garantias reais ou fidejussórias, assumidas e/ou que venham a ser assumidas pela Fiadora perante terceiros.

8 VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1 Observado o disposto nas Cláusulas 8.2 e Cláusula 8.3 abaixo, na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto desta Escritura de Emissão de Debêntures, e será exigido o pagamento, pela Devedora, no prazo mencionado na

Cláusula 8.5 abaixo, do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura.

8.2 Ocorrendo qualquer um dos eventos indicados abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, automaticamente vencidas (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático"). Neste caso, a Debenturista, assim que ciente, deverá considerar vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido, independentemente da realização de Assembleia Geral de Debenturistas:

- (i) liquidação, dissolução, extinção, ou qualquer procedimento análogo substitutivo que venha a ser criado por lei, da Devedora, da Fiadora ou de suas Controladas Relevantes (conforme abaixo definidas), exceto se: **(a)** em decorrência de uma Operação Societária Autorizada (conforme abaixo definida); ou **(b)** no caso de liquidação, dissolução ou extinção de qualquer das Controladas Relevantes, decorrente de reorganização societária ou não, desde que os bens, direitos e/ou obrigações da respectiva Controlada Relevante correspondentes à participação societária da Fiadora na referida Controlada Relevante, sejam incorporados ou de qualquer forma adquiridos pela Fiadora e/ou qualquer de suas controladas diretas ou indiretas. Entende-se por "Controladas Relevantes" as controladas, diretas ou indiretas, da Fiadora em que: **(a)** a Fiadora figure como acionista com participação de, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do capital social e que representem individualmente 10% (dez por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial (conforme definido abaixo), com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Fiadora; ou **(b)** a Fiadora figure como titular de direitos de voto que lhe assegurem, de modo permanente, direta ou indiretamente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores, ou como participante do bloco de controle regulado por acordo de acionistas ou de sócios, observado que adota-se a definição de controle estabelecida no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e que representem individualmente 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial da Fiadora, com base nas suas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Fiadora;

- (ii) decretação de falência da Devedora e/ou da Fiadora, requerimento de autofalência pela Devedora e/ou Fiadora ou pedido de falência da Devedora e/ou da Fiadora formulado por terceiros e não elidido no prazo legal;
- (iii) não pagamento pela Devedora e/ou da Fiadora de quaisquer de suas obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, na respectiva data de vencimento, não sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado de seu vencimento;
- (iv) pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, formulado pela ou em face da Devedora e/ou da Fiadora, ou, ainda, requerimento de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais aos processos de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada, ou quaisquer medidas judiciais antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição) ou utilização de procedimento judicial similar aos indicados acima em qualquer outra jurisdição;
- (v) transformação da Devedora e/ou da Fiadora de sociedade por ações em sociedade limitada ou qualquer outro tipo societário, nos termos do artigo 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vi) declaração de vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora e/ou da Fiadora e/ou de quaisquer das Controladas da Devedora e/ou da Fiadora, diretas e/ou indiretas, decorrente(s) exclusivamente de títulos de créditos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida contraída no âmbito do mercado financeiro e/ou de capitais com quaisquer terceiros envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, desde que passíveis de serem demandadas concomitantemente, igual ou superior a R\$ 53.150.000,00 (cinquenta e três milhões, cento e cinquenta mil reais) ou seu equivalente em outras moedas. Entende-se por “Controladas” a definição dada a partir dos artigos 116 e 243, § 2º, da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii) inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, por quaisquer das Controladas da Devedora e/ou da Fiadora, diretas ou indiretas, de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou arbitral irrecorrível contra a Devedora e/ou a Fiadora e quaisquer das Controladas da Devedora e/ou da Fiadora, diretas ou indiretas, em valor unitário ou agregado, desde que passível de ser demandado concomitantemente, igual ou superior a R\$ 53.150.000,00 (cinquenta e três

milhões, cento e cinquenta mil reais) ou seu equivalente em outras moedas;

- (viii) questionamento judicial, pela Devedora e/ou pela Fiadora sobre a validade, nulidade e exequibilidade desta Escritura de Emissão de Debêntures, da Fiança e/ou quaisquer dos documentos da emissão;
- (ix) na hipótese de a Devedora e/ou a Fiadora e/ou qualquer das Controladas da Devedora e/ou da Fiadora praticar qualquer ato visando a anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, esta Escritura de Emissão de Debêntures, a outorga da Fiança e/ou qualquer documento relativo à Emissão;
- (x) caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor (“Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário”), sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliários;
- (xi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora e/ou pela Fiadora, conforme o caso, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures sem prévia autorização dos Titulares dos CRI, exceto se em decorrência de uma Operação Societária Autorizada; e
- (xii) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação de Recursos, indicada na Cláusula 4.1 acima.

8.3 Ocorrendo qualquer um dos eventos indicados abaixo (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto com “Evento de Vencimento Antecipado Automático”, os “Eventos de Vencimento Antecipado”) observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável, deverá ser realizada Assembleia Geral de Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures:

- (i) se a Emissão das Debêntures, as Autorizações Societárias, a Escritura de Emissão de Debêntures, a outorga da Fiança ou qualquer uma de suas disposições forem declaradas inválidas, nulas ou inexecutíveis, por meio de decisão judicial, desde que os efeitos da referida decisão judicial não sejam suspensos no prazo legal;
- (ii) caso esta Escritura de Emissão de Debêntures ou a Fiança seja, por qualquer motivo, resilida, rescindida ou por qualquer outra forma extinta;
- (iii) alienação, cisão, fusão ou incorporação (incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reorganização societária, nos termos do disposto no caput do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, envolvendo a Devedora ou a Fiadora que resulte, imediatamente após a sua realização, caso a Fiadora venha a ter controle definido, em alteração ou transferência de controle da Fiadora ou sua sucessora, conforme aplicável, exceto **(a)** se a operação não implicar na redução do último *rating* anual da Fiadora vigente à época da operação; ou **(b)** se for obtida a anuência dos Titulares dos CRI ainda que com redução do último *rating* anual da Fiadora vigente à época da operação, observado o quórum estabelecido no Termo de Securitização, a ser convocada pela Securitizadora após ter sido comunicado pela Devedora, e realizada no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida comunicação (cada uma, uma “Operação Societária Autorizada”);
- (iv) caso ocorra alteração do controle da Devedora, exceto se a Fiadora permanecer como controladora direta ou indireta da Devedora;
- (v) descumprimento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação não pecuniária, prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo descumprimento, sendo certo, que referido prazo não se aplicará para as obrigações que possuam prazo de cura específico definido nesta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (vi) se a Devedora e/ou a Fiadora e/ou quaisquer das Controladas da Devedora ou da Fiadora, diretas ou indiretas, sofrerem protesto de título em valor, individual ou agregado, passível de ser demandado concomitantemente, igual ou superior a R\$ 53.150.000,00 (cinquenta e três milhões, cento e cinquenta mil reais) ou seu equivalente em outras moedas, por cujo pagamento sejam responsáveis, inclusive na qualidade de garantidoras, exceto se no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do respectivo protesto, **(a)** houver o cancelamento ou o respectivo protesto tenha sido sustado; **(b)** a exequibilidade do protesto for suspensa por decisão judicial; ou **(c)** houver apresentação de garantias para fins

de garantir o juízo e esta seja aceita pelo juízo;

- (vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pela Fiadora e/ou por qualquer das Controladas da Devedora e/ou da Fiadora, diretas ou indiretas, exceto **(1)** se a solicitação de renovação tenha sido realizada tempestivamente, nos termos da legislação aplicável; ou **(2)** se dentro do prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora ou a Fiadora, conforme o caso, comprove a existência de provimento jurisdicional **(a)** autorizando a regular continuidade de suas respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização ou **(b)** que suspenda os efeitos, de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão; ou **(3)** se tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não gere Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Devedora e/ou da Fiadora. Considera-se “Efeito Adverso Relevante” qualquer efeito adverso e relevante: na capacidade de pagamento da Devedora e/ou da Fiadora que afetem suas obrigações relativas às Debêntures; e/ou na situação financeira, nos negócios, nos bens, ou nos resultados operacionais da Devedora, da Fiadora e/ou das Controladas Relevantes;
- (viii) se as declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou pela Fiadora nesta Escritura e/ou nos Documentos da Operação se provarem conhecidamente pela Devedora falsas ou, em seus aspectos materiais, insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas na data em que forem prestadas;
- (ix) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, a totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, das ações do capital social da Devedora e/ou da Fiadora, desde que, cumulativamente, **(a)** tal ato gere Efeito Adverso Relevante; e **(b)** o referido ato praticado por autoridade governamental não seja contestado, tendo sido obtido efeito suspensivo dos seus efeitos, em até 30 (trinta) dias contados da data da sua ocorrência;
- (x) **(a)** descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas aplicáveis à Devedora e à Fiadora que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei do Mercado de Capitais e as Leis 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 14.133, de 1º de abril de

2021 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Devedora em questão, relacionados a esta matéria, conforme alterado(a)(s) e o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, e a *UK Bribery Act*, conforme venham a ser aplicáveis à Devedora (“Leis Anticorrupção”); ou **(b)** descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas que versam sobre a prática, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou proveito criminoso da prostituição;

- (xi)** se a Fiadora vender, ceder ou de qualquer forma alienar a totalidade ou parte de seus ativos, em montante individual ou agregado, superior a 25% (vinte e cinco por cento) do NOI (*Net Operating Income*), conforme definido abaixo, líquido de aquisições da Fiadora, calculado com base nas informações anuais consolidadas gerenciais divulgadas regularmente pela Fiadora, referentes ao exercício social do ano anterior ao da realização da referida operação, seja em uma única transação ou em uma série de transações, relacionadas ou não, no referido exercício social em que ocorrerem as transações, exceto se **(a)** tal venda, cessão ou alienação for realizada em favor de qualquer de suas Controladas diretas ou indiretas; **(b)** tal venda, cessão ou alienação envolver ativos considerados não essenciais às atividades principais da Fiadora, tais como, sem limitação, terrenos não edificadas, torres comerciais ou salas comerciais; **(c)** concomitantemente com a realização da respectiva venda, cessão ou alienação, conforme o caso, a Devedora realize uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures, de acordo com o procedimento descrito na Cláusula 7.22; ou **(d)** tal venda, cessão ou alienação for requerida por autoridade governamental, incluindo o Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, como uma condição para a aprovação de aquisição de ativos pela Devedora e/ou pela Fiadora. Para fins de esclarecimento quanto à hipótese do subitem (c) acima, a Assembleia Geral de Debenturistas para a deliberação sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, será convocada após ciência da Debenturista sobre a não realização da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total. Para fins deste item, “**NOI**” considera a receita bruta dos *shoppings* (sem incluir receita de serviços), somado ao resultado do

estacionamento e descontados os custos operacionais dos *shoppings* e provisão para devedores duvidosos;

- (xii) inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora e/ou por quaisquer das Controladas da Devedora e/ou da Fiadora, diretas ou indiretas, de qualquer obrigação pecuniária, contraída no Brasil ou no exterior, envolvendo valor, individualmente ou em agregado, passíveis de serem demandadas concomitantemente, igual ou superior a R\$ 53.150.000,00 (cinquenta e três milhões, cento e cinquenta mil reais) ou seu equivalente em outras moedas, não sanado (a) no prazo de cura previsto no respectivo contrato, se houver; ou (b) caso não haja um prazo de cura específico no respectivo contrato, no prazo de até 10 (dez) dias da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto se validamente comprovado, neste prazo, a critério da Debenturista, conforme orientação dos Titulares dos CRI, que o pagamento não era devido, por qualquer razão;
- (xiii) realização de redução de capital social da Devedora e/ou da Fiadora, após a Data de Emissão, sem a prévia anuência dos Titulares dos CRI, exceto (1) se para fins de absorção de prejuízos acumulados ou em decorrência de Operação Societária Autorizada; ou (2) exclusivamente no caso da Devedora, se a parcela objeto de redução de capital social for integralmente transferida à Fiadora, sendo certo que, nessas hipóteses, a redução do capital social fica desde já autorizada, independentemente da formalidade prevista no artigo 174, §3º da Lei das Sociedades por Ações;
- (xiv) realização de qualquer distribuição e/ou pagamento de dividendos pela Devedora e/ou pela Fiadora, de juros sob capital próprio ou de qualquer tipo de participação nos resultados pela Devedora e/ou pela Fiadora, caso esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, conforme permitido nos termos do estatuto social da Devedora e/ou da Fiadora em vigor na Data de Emissão;
- (xv) exclusão das atividades principais desenvolvidas pela Fiadora constantes do seu objeto social nesta data relacionadas ao setor imobiliário, sendo certo que, para fins de esclarecimento, a Fiadora poderá adicionar atividades ao seu objeto social desde que tais adições não impliquem na exclusão das suas atividades principais;

(xvi) não observância, pela Fiadora, do índice financeiro estipulado no item “(a)” abaixo e de pelo menos um dos índices financeiros estipulados no item “(b)” abaixo (“Índices Financeiros”), os quais serão verificados anualmente pela Debenturista após o recebimento dos documentos necessários, sendo a primeira verificação referente ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025:

(a) relação entre Dívida Líquida e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes;

(b) relação entre:

(I) O índice obtido pela divisão do **(i)** caixa e equivalentes de caixa somados às aplicações financeiras de curto prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º (quarto) trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por **(ii)** empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do passivo circulante gerencial, igual ou superior a 1,3 (um inteiro e três décimos) vezes; e

(II) O índice obtido pela divisão do **(i)** EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º (quarto) trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por **(ii)** pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do fluxo de caixa gerencial, deduzidos da receita financeira gerencial, igual ou superior a 1,5 (um inteiro e cinco décimos) vezes.

Para fins do item (xvi), aplicar-se-ão as seguintes definições:

“Dívida Líquida” significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Fiadora consolidadas, auditadas e divulgadas ao mercado e à CVM: **(i)** o somatório de empréstimos, financiamentos, excluindo-se as obrigações por aquisições de bens e as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; **(ii)** menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras);

“EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial” significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Fiadora auditadas e divulgadas ao mercado e à CVM: **(x)** o lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, como por exemplo venda de ativos e reavaliação de

ativos, acrescido (y) do lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, das sociedades que venham a ser adquiridas ou incorporadas pela Fiadora com base no balanço contábil destas sociedades refletindo os meses de referido exercício social até o momento de sua aquisição ou incorporação pela Fiadora.

8.3.2 Para fins da deliberação sobre a não declaração do vencimento antecipado prevista na Cláusula 8.3 acima, a decisão da Debenturista deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que em caso de não atingimento dos quóruns descritos na Cláusula 8.3.3 e/ou em caso de não instalação da Assembleia Especial de Investidores, em segunda convocação, ou não manifestação dos Titulares dos CRI, o vencimento antecipado das Debêntures deverá ser declarado, o que acarretará o resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

8.3.3 A Assembleia Especial de Investidores que deliberará a decisão da Debenturista sobre a não consideração do vencimento antecipado previsto na Cláusula 8.3 acima será realizada em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observado que as deliberações relativas à não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático serão tomadas por (i) quando em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação, ou (ii) quando em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) um dos Titulares dos CRI presentes, desde que presentes à Assembleia Especial de Investidores, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, observados os demais termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização.

8.3.4 A Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser realizada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de realização da Assembleia Especial de Investidores.

8.4 A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos nas Cláusulas 8.2 e 8.3 acima deverá ser prontamente comunicada pela Devedora à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da sua ocorrência. Igualmente, a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, ao ter ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos nas Cláusulas 8.2 e 8.3 acima, mesmo que

por meio de referida notificação, deverá notificar a Devedora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da ciência, acerca do vencimento antecipado das Debêntures.

- 8.4.1** O descumprimento do dever de informar, pela Devedora, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no Termo de Securitização, pela Debenturista, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pelos Titulares dos CRI, inclusive o de considerar ou declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI.
- 8.5** Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Devedora se obriga a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Preço de Resgate das Debêntures, não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados **(i)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que a Devedora receber carta encaminhada pela Debenturista informado sobre o vencimento antecipado das Debêntures; ou **(ii)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for declarado pela Debenturista o vencimento antecipado, conforme deliberação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, nos termos deste Termo de Securitização. O resgate deverá ocorrer mediante depósito na Conta Centralizadora.
- 8.6** Os valores mencionados nas Cláusulas 8.2 e 8.3 acima para fins da configuração dos Eventos de Vencimento Antecipado referentes aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático e/ou Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático serão reajustados ou corrigidos pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”), anualmente, desde a Primeira Data de Integralização.
- 8.7** Para os fins do disposto no item “(xvi)” da Cláusula 8.3. acima, os Índices Financeiros deverão ser calculados anualmente pela Fiadora com base nas normas contábeis vigentes à época da elaboração das demonstrações financeiras da Fiadora, bem como nas informações financeiras e gerenciais constantes nas divulgações de resultados anuais da Fiadora e deverá ser enviada à Debenturista a respectiva memória de cálculo dos Índices Financeiros com todas as rubricas necessárias que demonstre a apuração dos referidos índices, acompanhada de todos os documentos necessários à sua verificação até a data mencionada no item (i), subitem (a), da Cláusula 10.1 abaixo. Desse modo, a Fiadora desde já se compromete, durante toda a vigência das Debêntures, a apresentar à Debenturista todas as informações contábeis necessárias para que esta possa verificar os Índices Financeiros com base nas informações contábeis derivadas das demonstrações financeiras da Fiadora que, por sua vez, serão auditadas pelos

auditores independentes da Fiadora à época, devidamente registrados na CVM. A Devedora e/ou a Fiadora, conforme o caso, auxiliará à Debenturista no entendimento das informações contábeis a ela fornecidas nos termos desta Cláusula para que a Debenturista possa verificar os Índices Financeiros. Fica certo e ajustado que a Debenturista verificará os Índices Financeiros com base nas informações encaminhadas pela Devedora ou pela Fiadora nos termos do presente item, não cabendo à Debenturista verificar a composição das rubricas que integram o cálculo dos Índices Financeiros.

9 ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

9.1 A presente Cláusula aplicar-se-á somente se, a qualquer momento durante a vigência desta Escritura de Emissão de Debêntures, houver mais de um titular das Debêntures, sendo que o conjunto destes titulares será considerado alcançado pela e incluído na definição de “Debenturista” nesta Escritura de Emissão de Debêntures. Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral (“Assembleia Geral de Debenturistas” ou “Assembleia Geral”), a fim de deliberar sobre matéria da comunhão dos titulares das Debêntures, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações. Haverá uma única assembleia de Debenturista com a convocação dos titulares de todas as Debêntures em Circulação, sendo certo que a assembleia poderá ser realizada em virtude de interesse referente à totalidade das Debêntures ou referente apenas às Debêntures de cada uma das séries, conforme o caso.

9.2 Enquanto a Securitizadora for titular da totalidade das Debêntures, as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o que vier a ser deliberado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, nos termos do Termo de Securitização. Caso **(i)** a respectiva Assembleia Especial de Investidores não seja instalada em segunda convocação; ou **(ii)** ainda que instalada em segunda convocação, a Assembleia Especial de Investidores, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, enquanto titular de Debêntures, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, enquanto titular de Debêntures, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

9.2.1 Fica desde já certo e ajustado que a Debenturista somente poderá se manifestar em Assembleia Geral de Debenturistas, conforme instruídos pelo Agente Fiduciário dos CRI ou qualquer representante legal dos Titulares dos CRI, após ter sido realizada uma Assembleia Especial de Investidores de acordo com o Termo de Securitização.

9.3 Observado o disposto no Termo de Securitização, exceto se de outra forma estabelecido nesta Escritura de Emissão de Debêntures, as deliberações em Assembleia Especial de Investidores realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis **(i)** em primeira convocação, de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, e **(ii)** em segunda convocação, de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na respectiva Assembleia Especial de Investidores.

9.4 Observado o disposto no Termo de Securitização, exceto se de outra forma estabelecido nesta Escritura de Emissão de Debêntures, as deliberações para a modificação das condições dos CRI, assim entendidas as relativas: **(i)** às alterações da amortização programada dos CRI; **(ii)** às alterações do prazo de vencimento dos CRI; **(iii)** às alterações da Remuneração dos CRI de cada série; **(iv)** à alteração ou exclusão dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos e/ou dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos; **(v)** à inclusão de mecanismos de resgate antecipado facultativo, total ou parcial, dos CRI; e/ou **(vi)** à alteração dos quóruns de deliberação previstos no Termo de Securitização, seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, serão tomadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

9.4.1 As deliberações relativas à aprovação de não adoção de qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), serão tomadas, **(i)** quando em primeira convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação, ou **(ii)** quando em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) um dos Titulares dos CRI presentes, desde que presentes à Assembleia Especial de Investidores, no mínimo, 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação.

9.5 A Debenturista se compromete a não aditar o Termo de Securitização para alterar quaisquer dos quóruns previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures sem que tenha obtido aprovação prévia expressa e por escrito da Devedora nesse sentido.

10 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA E DA FIADORA

10.1 Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e na legislação e regulamentação aplicáveis, a Devedora e a Fiadora, conforme o caso, se obrigam ainda a:

(i) enviar à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, os seguintes

documentos e informações:

- (a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de sua publicação, o que ocorrer primeiro, cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes, bem como memória de cálculo, elaborada pela Fiadora, com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos Índices Financeiros e dos limites estabelecidos nos documentos da emissão, sob pena de impossibilidade de verificação pela Debenturista, podendo esta solicitar à Fiadora e/ou aos auditores independentes da Fiadora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários. A verificação, pela Debenturista, dos Índices Financeiros de que trata este item deverá ser efetuada em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da cópia das referidas demonstrações financeiras, sendo certo que, caso a Debenturista não proceda à verificação dos Índices Financeiros no prazo de 10 (dez) Dias Úteis retromencionado, (i) este atraso não deverá acarretar a verificação de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, e (ii) o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial de Investidores para que os Titulares de CRI possam deliberar sobre os efeitos do descumprimento da referida obrigação pela Debenturista, sem prejuízo de eventuais implicações decorrentes da eventual não observância dos Índices Financeiros pela Fiadora, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (b) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre social, ou em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de sua publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de suas informações trimestrais relativas aos respectivos trimestres, acompanhada do relatório de administração e do parecer de auditoria ou relatório de revisão especial dos auditores independentes;
- (c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada e exclusivamente para os fins de proteção dos interesses da Debenturista e dos Titulares dos CRI, permitindo que a Debenturista (ou o auditor independente por esta contratado a suas expensas), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação, qualquer informação relevante para a presente Emissão que

lhe venha a ser solicitada, desde que seja pública e/ou desde que sua divulgação não seja vedada por dever de confidencialidade legal ou contratualmente estabelecido em relação à Devedora e/ou à Fiadora;

- (d) cópia de qualquer intimação de decisão judicial, administrativa ou arbitral que implique em condenação da Devedora e/ou da Fiadora a obrigação cujo cumprimento implique dispêndio igual ou superior a R\$ 53.150.000,00 (cinquenta e três milhões, cento e cinquenta mil reais) ou seu equivalente em outras moedas, em até 5 (cinco) Dias Úteis após tomar conhecimento da referida decisão, acompanhada da respectiva cópia desta, sendo o valor acima referido reajustado anualmente, desde a Primeira Data de Integralização, pelo IPCA;
 - (e) informações a respeito da ocorrência de (a) qualquer dos eventos indicados na Cláusula 8 acima, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis; e (b) quaisquer eventos ou hipóteses que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas perante os Debenturistas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a data de conhecimento pela Devedora ou pela Fiadora, conforme o caso, comunicando as autoridades cabíveis, conforme aplicável; e
 - (f) com relação à Devedora, encaminhar à Debenturista via eletrônica (formato *pdf*), contendo a chancela da JUCERJA dos atos e reuniões dos Debenturistas que venham a ser realizados no âmbito da Emissão, contendo a lista de presença.
- (ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor à época;
 - (iii) manter a sua contabilidade e de suas Controladas atualizadas e consistentes com suas operações e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis aceitos no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB)), conforme aplicáveis;

- (iv) com relação à Devedora, convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 9 desta Escritura, caso a Debenturista não o faça;
- (v) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor à época;
- (vi) cumprir e fazer com que suas Controladas cumpram todas as leis, regras, regulamentos, normas administrativas, determinações de órgãos governamentais, autarquias ou tribunais e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto aqueles: **(a)** questionados de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial e cujos efeitos ou aplicabilidade estejam suspensos, ou **(b)** cujo descumprimento não resulte em Efeito Adverso Relevante;
- (vii) **(a)** cumprir e fazer com que suas Controladas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no exercício de suas funções e agindo em nome e benefício da Devedora, da Fiadora e suas Controladas, diretas e indiretas, cumpram, qualquer lei ou regulamento nacional relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública delas decorrentes, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção; **(b)** manter e fazer com que suas Controladas, e envidar os melhores esforços para que suas coligadas (em que a Devedora e/ou a Fiadora detenha ingerência na administração) mantenham, políticas e procedimentos internos objetivando a divulgação e destinados a assegurar o integral cumprimento das Leis Anticorrupção por seus conselheiros, diretores, empregados, representantes, bem como, desde que no exercício de suas funções e agindo em nome e benefício da Devedora e/ou da Fiadora, terceiros que atuem em favor ou benefício da Devedora e/ou da Fiadora; **(c)** dar pleno conhecimento das Leis Anticorrupção a todos os profissionais com que venha a se relacionar, previamente ao início de sua atuação, no âmbito desta Escritura; **(d)** abster-se de praticar, bem como coibir a prática, de atos de corrupção e de atos lesivos à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(e)** realizar eventuais pagamentos devidos no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures exclusivamente por meio de transferência bancária; e **(f)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato praticado pela Devedora, pela Fiadora, suas Controladas, diretas e indiretas, e respectivos diretores e empregados, ao representar a Devedora e/ou a Fiadora, que viole as Leis Anticorrupção, divulgar fato relevante em até 1 (um) Dia Útil contado da ciência de tal fato, nos termos e na medida em que tal divulgação seja necessária na forma da Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021,

conforme alterada (“Resolução CVM 44”);

- (viii)** cumprir e fazer com que as suas Controladas cumpram a regulamentação relativa ao combate à discriminação de raça ou de gênero ou assédio sexual, aos direitos dos silvícolas, à inexistência de trabalho análogo ao escravo e/ou mão-de-obra infantil ou proveito criminoso da prostituição (“Legislação de Proteção Social”);
- (ix)** ressalvado o previsto no item (viii) acima, cumprir e fazer com que as suas Controladas cumpram **(a)** a regulamentação relativa à saúde e segurança ocupacional, bem como relativas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, conforme aplicáveis à Devedora e à Fiadora, procedendo a todas as determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor; e **(b)** a legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional (“Legislação Socioambiental”), além de proceder a todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores exigidas por lei e decorrentes das atividades descritas em seu objeto social e, ainda, proceder a todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas necessárias à preservação do meio ambiente, atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais e trabalhistas, a não ser que **(a)** haja o respectivo questionamento nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa; ou **(b)** seu descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Devedora e/ou da Fiadora. Para fins de esclarecimento, as matérias endereçadas no item (viii) acima não podem ser descumpridas em nenhuma hipótese e não comportam as exceções previstas nos itens (a) e (b) desta cláusula;
- (x)** notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado de sua ocorrência, sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Devedora e/ou da Fiadora;
- (xi)** manter adequadamente segurados no padrão atualmente utilizado pela Devedora e/ou pela Fiadora os bens que sejam materialmente relevantes para o desenvolvimento das suas atividades;

- (xii) arcar com todos os custos de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura de Emissão de Debêntures, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Devedora e/ou da Fiadora, bem como demais despesas que sejam de sua responsabilidade;
- (xiii) com relação à Devedora, manter seu registro de companhia aberta, no mínimo na “categoria B”, junto à CVM;
- (xiv) apresentar todos os documentos e informações exigidos pela B3, ANBIMA e/ou pela CVM no prazo estabelecido por essas entidades, caso aplicável;
- (xv) em relação a Devedora, aplicar os recursos captados por meio da presente Emissão na finalidade descrita na Cláusula 4.1 acima e utilizá-los 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;
- (xvi) manter políticas e procedimentos internos visando adotar as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, para os temas ligados à responsabilidade socioambiental, inclusive no tocante ao cumprimento da Legislação de Proteção Social;
- (xvii) comunicar a Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, sobre eventual autuação da Devedora e/ou da Fiadora pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de (a) normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, desde que resultem em um Efeito Adverso Relevante para a Devedora e/ou para a Fiadora ou impactem adversamente de forma material a reputação da Devedora e/ou da Fiadora, e (b) trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil;
- (xviii) divulgar informações periódicas (inclusive as financeiras) e eventuais, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais e que não induzam o investidor a erro, nos termos da Resolução CVM 80, bem como observar as disposições da Resolução CVM 44, apresentando nos prazos legais ao público as decisões tomadas pela Devedora e/ou pela Fiadora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes nos termos da regulamentação expedida pela CVM;

- (xix) arcar com todos os custos (a) decorrentes da distribuição dos CRI, incluindo todos os custos relativos ao seu registro na B3 e na CVM; (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão; e (c) de contratação do Agente Fiduciário dos CRI, da Agência de *Rating* (conforme abaixo definido), do banco liquidante dos CRI, escriturador dos CRI, Securitizadora e demais prestadores de serviço da Emissão e dos CRI;
- (xx) contratar e manter contratados durante o prazo de vigência dos CRI, às suas expensas, o banco liquidante dos CRI, escriturador dos CRI, a B3, o Agente Fiduciário dos CRI, a Securitizadora, a Agência de *Rating* e os demais prestadores de serviço da Emissão e dos CRI, e realizar todas e quaisquer outras providências necessárias à manutenção das Debêntures;
- (xxi) enviar sempre que solicitado os documentos e informações necessários à Debenturista, para que possam verificar os Índices Financeiros;
- (xxii) contratar e manter contratada durante o prazo de vigência dos CRI, às suas expensas, ao menos 1 (uma) agência de classificação de risco para realizar a classificação de risco (*rating*) dos CRI (“Agência de Rating”), devendo, ainda, com relação à Agência de *Rating*, (a) atualizar a classificação de risco dos CRI anualmente, a partir da data do respectivo relatório, até a data do vencimento da Emissão, sendo que referida atualização ocorrerá ao longo de cada ano calendário; (b) divulgar e permitir que a Agência de *Rating* divulgue amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco; (c) entregar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI os relatórios de classificação de risco relativos aos CRI veiculados pela Agência de *Rating*, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis; e (d) comunicar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis à Debenturista, ao Agente Fiduciário dos CRI qualquer alteração da classificação de risco relativa aos CRI de que tenha conhecimento; observado que, caso a Agência de *Rating* contratada cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, inclusive de cunho comercial, esteja ou seja impedida de emitir a classificação de risco dos CRI, a Devedora deverá (i) contratar outra agência de *rating* sem necessidade de aprovação da Debenturista, bastando notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor’s, Moody’s ou a Fitch Ratings; ou (ii) notificar em até 3 (três) Dias Úteis contados da ciência da impossibilidade de atuação da Agência de *Rating* a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI e convocar Assembleia Geral de Debenturistas para que a Debenturista defina a Agência de *Rating* substituta, caso esta não venha a ser quaisquer das agências de *rating* citadas no item (i) acima;

- (xxiii)** cumprir todas as determinações da CVM e da B3, com o envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas;
- (xxiv)** guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, toda a documentação relativa à Emissão;
- (xxv)** manter, e fazer com que as Controladas Relevantes mantenham, sempre válidas, regulares e eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, ou aprovações necessárias (inclusive ambientais), aplicáveis necessárias para o regular exercício de suas atividades, exceto por aquelas: **(a)** em processo de renovação tempestiva; **(b)** discutidos de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtido efeito suspensivo; ou **(c)** cuja não manutenção não resulte em um Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Devedora e/ou da Fiadora; e
- (xxvi)** disponibilizar via sistema da CVM, dentro dos prazos previstos na legislação e demais normativos da CVM aplicáveis, notificação da convocação de qualquer assembleia geral de acionistas da Devedora, bem como cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas da Devedora e/ou da Fiadora, bem como a data e ordem do dia de assembleias a se realizar e de todas as reuniões do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, se instalado, que, de alguma forma, envolvam interesse da Debenturista.

11 DECLARAÇÕES DA DEVEDORA E DA FIADORA

11.1 A Devedora e a Fiadora, conforme o caso, declaram, nesta data, que:

- (i)** são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade anônima, de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (ii)** suas Controladas são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da jurisdição em que são constituídas e estão devidamente autorizadas a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;

- (iii) em relação a Devedora, está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures, à emissão das Debêntures e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e os constantes de seu estatuto social necessários para tanto;
- (iv) em relação a Fiadora, está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, bem como à outorga da Fiança, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e os constantes de seu estatuto social necessários para tanto;
- (v) os seus representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão de Debêntures têm poderes nos termos do estatuto social da Devedora e da Fiadora 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;
- (vi) têm, assim como suas Controladas Relevantes têm, todas as autorizações e licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais necessárias para o exercício de suas atividades, sendo todas válidas, exceto por aquelas: **(a)** em processo de renovação tempestiva; **(b)** discutidos de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtidos efeitos suspensivos; ou **(c)** cuja não manutenção não resulte em um Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso;
- (vii) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura não infringem ou contrariam: **(a)** qualquer contrato ou documento no qual a Devedora e/ou a Fiadora, conforme o caso, 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 Devedora e/ou da Fiadora, ou **(3)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Devedora ou a Fiadora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou **(c)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Devedora e/ou a Fiadora ou quaisquer de seus bens e propriedades;

- (viii)** nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Devedora e/ou da Fiadora, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto **(A)** pelo registro desta Escritura de Emissão de Debêntures na JUCERJA; **(B)** pelo arquivamento das atas das Autorizações Societárias na JUCERJA; **(C)** pela publicação das atas da Autorizações Societárias no Jornal de Publicação; e **(D)** pelo registro desta Escritura de Emissão de Debêntures no RTD;
- (ix)** estão cumprindo, e as suas Controladas Relevantes estão cumprindo, todas as leis, regras, regulamentos, normas administrativas, determinações de órgãos governamentais, autarquias ou tribunais e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto aqueles **(a)** questionados de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtido efeito suspensivo; e **(b)** cujo descumprimento não resulte em Efeito Adverso Relevante;
- (x)** têm plena ciência e concorda integralmente com a forma e condições das Debêntures e desta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xi)** têm plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI a ser aplicada às Debêntures, e a forma de cálculo da Remuneração de cada série foi acordada por sua livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;
- (xii)** todas as informações prestadas no âmbito da presente Emissão, para fins de análise e aprovação da Emissão, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;
- (xiii)** as demonstrações financeiras auditadas da Devedora e da Fiadora relativas aos exercício social encerrado em 2023, bem como as informações trimestrais da Devedora e da Fiadora referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2024, representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Devedora e da Fiadora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM, e até a data de assinatura da presente Escritura de Emissão de Debêntures, **(a)** não foi identificado nenhum Efeito

Adverso Relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, e **(b)** não houve aumento substancial do endividamento da Devedora e/ou da Fiadora, incluindo por obrigações *off-balance*;

- (xiv)** esta Escritura constitui obrigação legal, válida, eficaz e vinculante da Devedora e da Fiadora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil;
- (xv)** cumprem e fazem com que seus conselheiros, diretores, empregados, no exercício de suas funções e agindo em nome e benefício da Devedora e/ou da Fiadora, e suas Controladas cumpram as Leis Anticorrupção, bem como que: **(a)** não foram citadas ou intimadas acerca de processo judicial ou administrativo no qual houve posterior decisão condenatória administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente por seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, agindo em nome e benefício da Devedora e/ou da Fiadora, bem como, não tem conhecimento de que seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, agindo em nome e benefício da Devedora e/ou da Fiadora incorreram em tais práticas, exceto conforme o descrito no último arquivamento dos Formulários de Referência da Devedora e da Fiadora disponível na data de assinatura desta Escritura; **(b)** abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública nacional, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(c)** mantêm, políticas e procedimentos internos objetivando a divulgação e destinados a assegurar o integral cumprimento das Leis Anticorrupção por seus conselheiros, diretores e empregados ou eventuais subcontratados; **(d)** não financiam, custeiam, patrocinam ou de qualquer modo subvencionam a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e crime organizado; e **(e)** não prometem, oferecem ou dão, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria;
- (xvi)** cumprem e envidam melhores esforços para que suas Controladas cumpram a Legislação Socioambiental decorrente das atividades descritas em seu objeto social e, ainda, procedem a todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas necessárias à preservação do meio ambiente, atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, exceto, em qualquer hipótese, **(a)** aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtidos efeitos

suspensivos, ou **(b)** que não resulte em Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Devedora e/ou da Fiadora;

- (xvii)** cumprem, e suas Controladas cumprem, com a Legislação de Proteção Social;
- (xviii)** não existem, nesta data, contra si ou contra as suas Controladas, diretas e indiretas, condenação em processos judiciais ou administrativos em decorrência do descumprimento das leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas às normas de segurança e saúde ocupacional, exceto, em qualquer hipótese, **(a)** por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtidos efeitos suspensivos ou **(b)** cuja condenação não resulte em Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Devedora e/ou da Fiadora;
- (xix)** **(a)** não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo ou de incentivo a prostituição; e **(b)** não existem, nesta data, contra si ou suas Controladas, diretas e indiretas, condenação em processos judiciais ou administrativos em decorrência do descumprimento das leis, regulamentos e demais normas relacionadas a Legislação de Proteção Social;
- (xx)** o registro de emissor de valores mobiliários da Devedora e da Fiadora está atualizado perante a CVM;
- (xxi)** não há qualquer ligação entre a Devedora e a Fiadora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções; e
- (xxii)** inexistem em relação à Devedora, à Fiadora e suas Controladas, diretas e indiretas: **(a)** descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou **(b)** qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso: **(1)** que possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou **(2)** visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão de Debêntures.

11.2 Caso quaisquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pela Fiadora nesta Escritura de Emissão de Debêntures tornem-se total ou parcialmente falsas ou enganosas, ou ainda, inverídicas, incompletas, insuficientes, inconsistentes, imprecisas, desatualizadas ou incorretas, na data em que foram prestadas, a Devedora se compromete a notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua ciência.

12 COMUNICAÇÕES

12.1 As comunicações a serem realizadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser efetuadas por escrito e enviadas para os seguintes endereços:

(i) Para a Devedora:

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º andar, salas 102, 103 e 104,
Leblon

CEP 22430-060, Rio de Janeiro, RJ

At.: Sr. Diego Bruhn Esteve, Paula Guimarães Fonseca e Daniella Guanabara

Tel.: +55 (21) 3138-9800

E-mail: diego.esteve@allos.co, paula@allos.co, daniella.guanabara@allos.co;
gd-juridico@allos.co, al-fin-corp@allos.co

(ii) Para a Fiadora:

ALLOS S.A.

Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º andar, salas 102, 103 e 104,
Leblon

CEP 22430-060, Rio de Janeiro, RJ

At.: Sr. Diego Bruhn Esteve, Paula Guimarães Fonseca e Daniella Guanabara

Tel.: +55 (21) 3138-9800

E-mail: diego.esteve@allos.co, paula@allos.co, daniella.guanabara@allos.co;
gd-juridico@allos.co, al-fin-corp@allos.co

(iii) Para a Debenturista:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa
01.455-000 – São Paulo – SP

At: Sra. Flávia Palácios

Tel.: +55 (11) 4270-0130

E-mail: gestao.imob@opeacapital.com /
monitoramento.credito@opeacapital.com / serv.corp@opeacapital.com /
securitizadora@opeacapital.com

(iv) Para o Agente Fiduciário dos CRI:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304

Barra da Tijuca

CEP 22.640- 102, Rio de Janeiro, RJ

At: Marco Aurélio Ferreira, Marcelle Santoro e Karolina Vangelotti

Telefone: +55 (21) 3385-4565

E-mail: assembleias@pentagonotrustee.com.br

- 12.2** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços acima. As comunicações feitas por 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).

13 PAGAMENTO DE TRIBUTOS

- 13.1** Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Debêntures deverão ser integralmente pagos pela Devedora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures em decorrência desta Escritura de Emissão de Debêntures. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade competente, a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, conforme o caso, tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer tributos e/ou taxas, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Devedora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declaram serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, os quais deverão ser liquidados, pela Devedora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.
- 13.2** A Devedora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares dos CRI e/ou que de qualquer outra forma incidam sobre os Titulares dos CRI em virtude de seu investimento nos CRI.

- 13.3** Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. A Devedora não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Securitizadora e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, conforme descrito acima.

14 DESPESAS

- 14.1** Sem prejuízo do disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, as despesas da Operação de Securitização serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"): **(i)** os valores referentes às Despesas *flat* listadas no **Anexo IV** serão retidos pela Debenturista quando do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, na Primeira Data de Integralização, **(ii)** os valores especificados no item (ii) abaixo serão custeados diretamente pela Devedora, e **(iii)** as demais Despesas serão arcadas pela Debenturista, na qualidade de Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) a ser constituído para os CRI na Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 14.2 abaixo:

- (i)** emolumentos e taxas de registro da B3 e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos aos CRI;
- (ii) remuneração da Agência de Rating, (i)** parcela única referente ao *fee* de emissão de R\$110.000,00 (cento e dez mil reais), a ser paga assim que ocorrer a liquidação de toda emissão classificada; **(ii)** parcela única referente ao primeiro ano de monitoramento de R\$20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga na data de liquidação da operação; e **(iii)** parcelas anuais no valor de R\$90.000,00 (noventa mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do ano subsequente à data de vencimento da parcela (ii) acima mencionada;
- (iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI:** pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão de Debêntures, o Agente Fiduciário dos CRI, ou a instituição que vier a substituí-lo nessa qualidade:

Serão devidos ao Agente Fiduciário dos CRI honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: **(i)** parcelas anuais no valor de R\$13.000,00 (treze mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura do Termo de Securitização, e os seguintes no mesmo

dia dos anos subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário; e **(ii)** parcelas semestrais no valor de R\$1.200,00 (mil e duzentos reais), à título de verificação da destinação dos recursos pela Devedora, sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil após a data prevista para primeira verificação, e os seguintes na mesma data dos semestres subsequentes, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados.

Ainda que a operação seja descontinuada, a título de estruturação e implantação, a primeira parcela de honorários será devida, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

Em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Devedora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Investidores, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(a)** análise de edital; **(b)** participação em calls ou reuniões; **(c)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(d)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(e)** aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos Documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos.

As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

A remuneração recorrente do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário dos CRI no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI.

As parcelas citadas na Cláusula 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 do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário dos CRI, os débitos em atraso estarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

Despesas. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário dos CRI durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao(s) titular(es) do(s) CRI.

Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, enquanto representante da comunhão do(s) titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelo(s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência.

O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista nas Cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Devedora ou pelos Titulares dos CRI (se previamente por eles aprovado), conforme o caso.

Eventuais obrigações adicionais ao Agente Fiduciário dos CRI, desde que aprovadas por este, quando não obrigatórias em decorrência de alteração regulamentar ou legal, ou alteração nas características da Emissão facultarão ao Agente Fiduciário dos CRI a revisão dos honorários propostos.

Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os investidores 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 investidores reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

O Agente Fiduciário dos CRI não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos investidores, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos investidores. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos investidores a ele transmitidas conforme definidas pelos investidores e reproduzidas perante a Securitizadora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos investidores ou à Securitizadora.

Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração.

(iv) remuneração do escriturador dos CRI e do banco liquidante dos CRI, serão devidas parcelas mensais de R\$800,00 (oitocentos reais) por série emitida, totalizando R\$1.600,00 (mil e seiscentos reais) a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(v) remuneração da Instituição Custodiante:

(a) pela prestação de serviços de custódia: **(i)** parcela única de implantação no valor de R\$8.000,00 (oito mil reais); e **(ii)** parcelas anuais, no valor de R\$8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

(vi) remuneração da Debenturista (na qualidade de Securitizadora):

(a) pela administração do Patrimônio Separado, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais) por série integralizada, atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI, até o resgate total dos CRI. Caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional de R\$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem em cada nova Data de Integralização;

- (b)** pela emissão dos CRI, será cobrada o valor de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a ser pago em parcela única, em até 5 (cinco) dias úteis após a Data de Integralização;
- (c)** em caso de inadimplência dos créditos vinculados à respectiva emissão, a emissão dos CRI e/ou de trabalho de consultoria sobre eventual alteração de condições operacionais e/ou estruturais da emissão após sua liquidação, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias especiais presenciais ou virtuais, será devido à Securitizadora o valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais) incluindo alterações relacionadas a **(i)** reestruturação, substituição ou inclusão de novas garantias; **(ii)** substituição, alteração ou revolvência do lastro; **(iii)** características do CRI, tais como datas de pagamento/vencimento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; **(iv)** os *covenants* operacionais ou financeiros; **(v)** a alterações dos eventos de vencimento/recompra ou resgate antecipado dos CRI; e/ou **(vi)** quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos Documentos da Operação;
- (d)** de acordo com as práticas do mercado, a remuneração descrita nas alíneas (a), (b) e (c) acima deverá ser paga no Brasil, em reais e livre de quaisquer impostos ou taxas incidentes sobre a referida remuneração, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita dos pagamentos realizados, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes. Desta forma, a Securitizadora receberá quantia equivalente àquela que teria sido recebidas e tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem necessários;
- (vii)** custos devidos às instituições financeiras onde se encontrem abertas a Conta Centralizadora que decorram da abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
- (viii)** todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, nos termos previstos no Termo de Securitização;

- (ix) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditor independente para auditoria do Patrimônio Separado, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI;
- (x) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;
- (xi) despesas relativas ao registro desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (xii) despesas com as publicações eventualmente necessárias, nos termos dos Documentos da Operação;
- (xiii) as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive aquelas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração; e
- (xiv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários.

14.1.1 Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 14.1 acima e relacionadas à manutenção da Operação de Securitização serão de responsabilidade única e exclusiva da Devedora, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Debenturista, necessárias ao exercício pleno de sua função: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, portadores, 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 (i); (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

14.2 A Debenturista descontará do Preço de Integralização das Debêntures (na proporção que as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série representam em relação ao saldo devedor total) um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência dos CRI (“Fundo de Despesas”). O valor inicial do Fundo de Despesas será de R\$55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), durante toda a vigência dos CRI.

14.2.1 Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

14.2.2 Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Debenturista deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição. Nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

14.2.3 Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista e integrarão o Patrimônio Separado.

14.2.4 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.2 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Debenturista com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora, nos termos da Cláusula 14.2.5 abaixo.

- 14.2.5** As Despesas que, nos termos da Cláusula 14.2.4 acima, sejam pagas pela Debenturista com os recursos do Patrimônio Separado serão reembolsadas pela Devedora à Debenturista no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Debenturista, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.
- 14.2.6** Caso os recursos do Patrimônio Separado 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 Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 14.3 abaixo, ou somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 14.3 abaixo, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônios Separado.
- 14.2.7** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.2.5 acima, na hipótese da Cláusula 14.2.6 acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão direito de regresso contra a Devedora. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula 14.2.7 serão acrescidos à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.
- 14.2.8** Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Debenturista estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Debenturista com estas despesas.
- 14.2.9** Em nenhuma hipótese a Debenturista incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

- 14.3** No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora 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).
- 14.4** Caso a Devedora venha a arcar com quaisquer despesas ou custos incorridos por motivo imputável à Debenturista a título de dolo ou culpa, a Debenturista obriga-se a ressarcir a Devedora pelos valores por ela pagos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio dos comprovantes de pagamentos à Debenturista.
- 14.5** Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que os recursos depositados na Conta Centralizadora poderão ser aplicados, pela Debenturista, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, nos Investimentos Permitidos (conforme definidos abaixo), não sendo a Debenturista responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.
- 14.5.1** Para fins desta Escritura de Emissão, “Investimentos Permitidos” significa, quando em conjunto, **(i)** certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AAA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou Aaa pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; **(ii)** quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou **(iii)** operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AAA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou Aaa pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.

15 DISPOSIÇÕES GERAIS

- 15.1** Esta Escritura de Emissão de Debêntures é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.
- 15.2** Esta Escritura de Emissão de Debêntures constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

- 15.3** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Devedora e/ou da Fiadora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
- 15.4** Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
- 15.5** As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura de Emissão de Debêntures, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.
- 15.6** As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.
- 15.7** Esta Escritura de Emissão de Debêntures 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 de Debêntures comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.
- 15.8** As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de Debêntures, poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade das Debêntures, sempre que e somente **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, da B3, da ANBIMA e/ou de outras entidades competentes, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de

entidades autorreguladoras; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes ou dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Oferta, conforme descritos no Termo de Securitização; **(iv)** decorrer de correção de erro formal e desde que tal alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos das Debêntures e dos CRI e que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI; **(v)** expressamente permitidas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos Demais Documentos da Operação; ou **(vi)** para cumprir eventuais exigências realizadas pela JUCERJA para registro desta Escritura de Emissão de Debêntures.

15.9 As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes mediante assinatura digital se presumem verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, a presente Escritura de Emissão de Debêntures, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto na presente cláusula.

15.10 As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, a data de início da produção de efeitos da presente Escritura de Emissão de Debêntures será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente esta Escritura de Emissão de Debêntures em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

16 LEI E SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

16.1 A presente Escritura de Emissão de Debêntures reger-se-á pelas leis da República Federativa do Brasil.

16.2 Fica eleito o foro da comarca do Rio de Janeiro, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de Debêntures.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura de Emissão de Debêntures em 1 (uma) via eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, na forma do art. 784, §4º, do Código de Processo Civil.

Rio de Janeiro, 03 de janeiro de 2025.

(RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO)

PÁGINA DE ASSINATURAS DO "INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A."

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

Devedora

Desafirmado by:
Desafirmado por: DANIELA DE SOUZA GUARABARA SANTOS (186775)
CPF: 030860775
Papel: Carteira Fidejussória e de Retenção com Incondições
Para as assinaturas: 15/05/2019 13:45:19 PM BRT
D: ECP-Brazil, CUI: AC-SOLUTIMALLS-VI-02
C: BR
Emissão: AC-SOLUTIMALLS-VI-02
ICP-Brazil

Desafirmado by:
Desafirmado por: MAURO SOROKA JUNQUEIRA DE ARAUJO (117142182)
CPF: 11042182
Papel: Carteira de Inscrição e de Retenção
Carteira de Inscrição: 15/05/2019 13:45:19 PM BRT
D: ECP-Brazil, CUI: AC-SOLUTIMALLS-VI-02
C: BR
Emissão: AC-SOLUTIMALLS-VI-02
ICP-Brazil

Por:
CPF:
Cargo:

Por:
CPF:
Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Debenturista

Desafirmado by:
Desafirmado por: THIAGO (186775)
CPF: 030860775
Papel: Carteira Fidejussória e de Retenção com Incondições
Para as assinaturas: 15/05/2019 13:45:19 PM BRT
D: ECP-Brazil, CUI: AC-SOLUTIMALLS-VI-02
C: BR
Emissão: AC-SOLUTIMALLS-VI-02
ICP-Brazil

Desafirmado by:
Desafirmado por: THIAGO (186775)
CPF: 030860775
Papel: Carteira Fidejussória e de Retenção com Incondições
Para as assinaturas: 15/05/2019 13:45:19 PM BRT
D: ECP-Brazil, CUI: AC-SOLUTIMALLS-VI-02
C: BR
Emissão: AC-SOLUTIMALLS-VI-02
ICP-Brazil

Por:
CPF:
Cargo:

Por:
CPF:
Cargo:

ALLOS S.A.

Fiadora

Desafirmado by:
Desafirmado por: DANIELA DE SOUZA GUARABARA SANTOS (186775)
CPF: 030860775
Papel: Carteira Fidejussória e de Retenção com Incondições
Para as assinaturas: 15/05/2019 13:45:19 PM BRT
D: ECP-Brazil, CUI: AC-SOLUTIMALLS-VI-02
C: BR
Emissão: AC-SOLUTIMALLS-VI-02
ICP-Brazil

Desafirmado by:
Desafirmado por: MAURO SOROKA JUNQUEIRA DE ARAUJO (117142182)
CPF: 11042182
Papel: Carteira de Inscrição e de Retenção
Carteira de Inscrição: 15/05/2019 13:45:19 PM BRT
D: ECP-Brazil, CUI: AC-SOLUTIMALLS-VI-02
C: BR
Emissão: AC-SOLUTIMALLS-VI-02
ICP-Brazil

Por:
CPF:
Cargo:

Por:
CPF:
Cargo:

ANEXO I
IMÓVEIS LASTRO

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui (i) Habite- se, (ii) auto de conclusão, ou (iii) documento equivalente emitido por órgão competente?	O Imóvel está em regime de incorporação?
Amazonas Shopping	(44,0510%) Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF (CNPJ 00.436.923/0001-90) (24,4999%) Fundação Embratel de Seguridade Social - TELOS (CNPJ 42.465.310/0001-21) (22,9067%) Br Malls Participações S.A (CNPJ 06.977.745/0001-91);	Av. Djalma Batista, nº 482, Manaus/AM	12.201, 12.840 e 17.638 29.663 a 29.814	2º Registro de Imóveis e Protestos de letras de Manaus/AM	Sim	Sim	Sim

	(8,5424%) J&M Participações e Empreendimentos Ltda. (04.857.908/0001-77)						
Catuaí Shopping Londrina	(93%) EDRJ113 Participações Ltda. (CNPJ 08.833.594/0001-23) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (7%) Bradessa - Participações e Incorporações Ltda (CNPJ 00.108.276/0001-98) <i>Obs.: Alvear foi incorporada pela EDRJ113</i>	Rod. Celso Garcia Cid, 5600 - Gleba Fazenda Palhano, Londrina/PR	81.543 e 81.544	1º Registro de Imóveis de Londrina/PR	Sim	Sim	Sim
Catuaí Shopping Maringá	(100%) EDRJ113 Participações S.A. (CNPJ 08.833.594/0001-23) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A)	Av. Colombo, 9161 - Parque Industrial Bandeirantes, Maringá/PR	24.489	3ª Serventia Registral de Maringá/PR	Sim	Sim	Sim

	<i>Obs.: Alvear foi incorporada pela EDRJ113</i>						
Center Shopping Uberlândia	(21%) Uberlândia Emp. Ltda. (CNPJ 43.965.026/0001-87) (subsidiária integral da BrMalls S.A.) e (79%) Center S/A (9ine) Empreendimentos Ltda. <i>Obs.: Aguardando registro da reorganização societária - cisão da Center Shopping S/A</i>	Av. Rondon Pacheco, 4600, Tibery, Uberlândia/MG	270.909	1º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Sim	Não	Não
Estação BH	(100%) Companhia Brasileira de Trens Urbanos - CBTU (CNPJ 42.357.483/0001-26) *(Estação BH Empreendimentos Imobiliários Ltda. tem contrato de concessão: 60% EDRJ 113 Participações Ltda. (100% BrMalls S.A.) e 40% XP Malls -FII	Av. Cristiano Machado, 11833 - Vila Cloris, Belo Horizonte/MG	45.860	5º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Sim	Sim	Não

Goiânia Shopping	(94,1697%) GS Shopping Center S/A (CNPJ 07.620.089/0001-38), sendo 50% da BrMalls S.A. e 50% Invest Mall Participações S.A.), (2,1193%) Invest Mall Participações S.A. e (3,711%) Gary Alano Bureli Burrel	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	167.688 e 167.689	1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Sim	Sim	Sim
	(100%) GS Shopping Center S/A (50% Br Malls S.A. e 50% Invest Mall Participações S.A.)	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	388.967	1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Sim	Sim	Sim
Independência Shopping	(100%) Sociedade Independência Imóveis S.A (CNPJ 05.217.061/0001-29, sendo 83% BrMalls S.A., 15% ABX Participações Ltda.; e 2% Trevi RJ Participação)	Av. Presidente Itamar Franco, 3600 - São Mateus, Juiz de Fora/MG	70.486 a 70.549	1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG	Sim	Sim	Sim
Mooca Plaza Shopping	(48%) Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A (CNPJ 07.785.392/0001-90)	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Mooca, São Paulo/SP	168.493 e 144.661 (matrículas duplicadas)	6º/7º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não

	(subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (20%) Construtora São José SPE Cambuci Ltda. (CNPJ 08.899.225/0001-33) (16%) Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ 08.431.747/0001-06) (4%) NCMA Participações EIRELI (CNPJ 16.914.545/0001-43) (12%) Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 13.516.148/0001-25)						

Norteshopping	(44,5454%) BrMalls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)						
	(48%) Carrefour Comércio E Indústria Ltda (CNPJ 45.543.915/0001-81)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	72.576	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Sim
	(7,4546%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24)						
	(100%) BrMalls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	99.820 a 99.854 7.041 101.363	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Não
	(51%) Br Malls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	61.687 a 61.875 72.577	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Não

	(49%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24)						
Plaza Niterói	(100%) COFAC – Companhia Fluminense de Administração e Comércio	Rua Quinze de Novembro, 8 - Centro, Niterói/RJ	19.111 a 19.432, 23.419, 24.062 a 24.072, 24.073 e 24.074	2º Ofício de Justiça de Niterói Registro de Imóveis; 1ª Circunscrição de Niterói/RJ	Sim	Sim	Sim
		Rua Quinze de Novembro, 4 - Centro, Niterói/RJ	23.359 a 23.418	2º Ofício de Justiça de Niterói Registro de Imóveis; 1ª Circunscrição de Niterói/RJ	Sim	Sim	Sim
São Bernardo Plaza Shopping	(5%) São José Desenvolvimento Imobiliário 45 Ltda (CNPJ 15.159.845/0001-00);	Av. Rotary, 624 - Centro, São Bernardo do Campo/SP	144.003	1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Sim	Sim	Sim

	(65%) Dokka Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. (CNPJ 14.218.096/0001-73) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); e (35%) Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ 08.431.747/0001-06)						
Shopping ABC	(91,4023482%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24); (7,32437%) Vinci Shopping Centers FII (CNPJ 17.554.274/0001-25);	Av. Pereira Barreto, 42, Vila Gilda - Santo André/SP	71.010	1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Sim	Sim	Sim

	(1,2732818%) Br Malls Participações S.A (CNPJ06.977.745/0001-91)						
Shopping Campo Grande	(100%) Br Malls Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.349 241.475 a 241.477 241.500 241.350 241.501 241.351	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	Sim	Sim	Sim
	(65,5%) Br Malls Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (5,50%) Planejar Consultoria, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15);	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	,241.354 a 241.369 241.523 241.438 a 241.460 241.370 a 241.375 241.261 a 241.477 241.376 a 241.387 241.478 a 241.490 241.388 a 241.401 241.491 a 241.501 241.402 a 241.414 241.502 a 241.519 241.415 a 241.437 251.520	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	Sim	Sim	Sim

	(2,16%) Power Serviços de Gerenciamento Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); (3,5%) G.J.C. Planejamento e Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (5,27%) Pama Participações Ltda. (CNPJ 04.815.212/0001-8); (4,41%) Zuzy Empreendimentos Ltda (CNPJ 04.836.096/0001-83) (10%) Vaspert Participações (CNPJ 04424521000127) (3,66%) CG Participações Ltda. (CNPJ						

	12229215000168) (subsidiária integral da Br Malls Participações S.A.)						
	(69,10%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (5,50%) Planejar Consultoria, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001- 15); (2,20%) Power Serviços de Gerenciamento Ltda (CNPJ 68.845.619/0001- 30); (3,5%) G.J.C. Planejamento e Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30);	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.353	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	Sim	Sim	Sim

	(5,30%) Pama Participações Ltda. (CNPJ 04.815.212/0001-8); (4,40%) Zuzy Empreendimentos Ltda (CNPJ 04.836.096/0001-83) (10%) Vaspert Participações (CNPJ 04424521000127)						
Shopping Curitiba	(51%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24); (49%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	R. Brg. Franco, 2300 - Batel - Curitiba / Paraná	45.647 a 45.806 45.257 49.258 a 49.271	Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Curitiba/PR	Sim	Sim	Sim
Shopping Del Rey	(35%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (45%) SDR Empreendimentos	Av. Presidente Carlos Luz, 3001 - Pampulha, Belo Horizonte/MG	56.776 a 56.779 56.781 a 56.828 56.833 a 56.834 56.836 56.838 a 56.840	6º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Sim	Sim	Sim

	Imobiliários Ltda (CNPJ 08105928000142) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (20%) Sendas Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 30630362000127)		56.843 a 56.845 56.847 a 56.853 56.855 56.857 a 56.883 56.885 a 56.899 56.907 56.937 56.964				
Shopping Estação Cuiabá	(25%) Royal Brasil Administração, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 69.332.757/0001-89) e (75%) Cuiabá Plaza Shopping Empreendimentos imobiliários (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. Miguel Sutil, 9300 - Santa Rosa, Cuiabá/MT	31.346	7º Ofício do Registro de Imóveis de Cuiabá/MT	Sim	Sim	Não

Shopping Metrô Santa Cruz	(100%) Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRO (CNPJ 62.070.362/0001-06) * Concessão em Favor da Companhia Santa Cruz (100%BrMalls Participações)	R. Domingos de Moraes, 2564 - Vila Mariana, São Paulo/SP	176.460	14º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não
Shopping Piracicaba	(36,885%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91); (38,445%) CG Participações Ltda. (100% BrMalls); (17,5%) JRG Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (CNPJ 59.485.698/0001-25); (3,52%) New Shopping Promoções S.A. (CNPJ 57.659.039/0001-21) (3,15%) Shopping Rental S.A (CNPJ 27.533.553/0001-66);	Av. Limeira, 772, Areão, Piracicaba/SP	37.854	1º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Piracicaba/SP	Sim	Sim	Sim

	(1%) JRG Patrimonial; Obs.: Pendente registro da CV da Fundação Cesp para New Shopping, Shopping Rental e JGR						
Shopping Recife	(30,83%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (19,7%) Magnus Investimentos S.A (CNPJ 27.841.626/0001-87); (11,13%) Millburn do Brasil Ltda. (CNPJ 39.111.570/0001-94); e (33,33%) Emami Participações S.A (CNPJ 04.805.021/0001-35) (5%) CERES – Fundação de Seguridade Social (CNPJ 00.532.804/0001-31)	R. Padre Carapuceiro, 777 - Boa Viagem, Recife/PE	52.881, 52.882, 29.246, 29.245, 50.151, 50.150, 37.142, 50.291, 50.292, 50.293, 50.294, 50.295, 50.296, 50.297, 54.999, 55.000, 61.914 a 62.174, 70.085 e 70.086	1.º Ofício do Registro Geral de Imóveis do Recife/PE	Sim	Sim	Sim

Shopping Tamboré	(0,5044%) Tatiana Aparecida de Souza Arruda (CPF 338.829.208 -66);						
	(79,667131%) BrMalls Participações S.A. (06.977.745/0001-91						
	(0,8857%) Imaven Imóveis Ltda. (CNPJ: 61.604.112/0001 -46);						
	(15,395069%) Carrefour Comércio e Indústria Ltda. (CNPJ: 45.543.915/0001 -81);	Av. Piracema n°. 669, Tamboré, na Cidade de Barueri/SP	85.415	Cartório de Registros de Imóveis de Barueri/SP	Sim	Sim	Sim
	(1,7654%) Fortuni -T Investimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 04.676.445/0001 -47);						
	(1,7823%) Tamboré S.A. (CNPJ: 61.534.319/0001-91)						
	Obs.: pendente registro da incorporação da Profito pela brMalls						

Shopping Tijuca	(100%) BrMalls Participações S.A. (06.977.745/0001-91)	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro/RJ	60.337 a 60.436 60.438 a 60.601 60.603 a 60.675 60.678 a 60.708 60.722 60.725	10º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Sim
Shopping Villagio Caxias do Sul	(3,5541%) GJC Planejamento E Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (1,3463%) Power – Serviços De Gerenciamentos Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); (1,3463%) Abx-Ns Participações Ltda (CNPJ 37.869.902/0001-79); (3,5541%) Trevi Rj Participações Ltda (CNPJ 14.608.161/0001-77); (3,5541%) Planejar Consultoria, Empreendimentos E Participações Ltda	Rodovia RSC 453, 2780 - Desvio Rizzo, Caxias do Sul/ RS	48.532	Ofício do Serviço Registral de Caxias do Sul/RS	Sim	Sim	Sim

	(CNPJ 40.268.492/0001-15); (3,231%) GC2 Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 05.695.518/0001-00); (13,7318%) Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A (CNPJ 07.785.392/0001-90) (Subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); ; (46,149%) Carrefour Comércio E Indústria Ltda (CNPJ 45.543.915/0001-81); (19,1168%) Br Malls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91) Vinci shopping Centers FII (CNPJ 17.554.274/0001-25) (4,41%)						

Shopping Villa Lobos	(26,85%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)						
	(3,69%) Terras Novas Administração e Empreendimentos Ltda. (CNPJ 53.424.198/0001-05);						
	(18,69%) VL 100 Empreendimentos e Participações S/A (CNPJ 15325439000161) (Subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.);	Av. Drª Ruth Cardoso, 4777 – Jardim Universidade Pinheiros – São Paulo – SP	98.230	10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Sim	Sim
	(5%) CG Participações Ltda. (CNPJ 12.229.215/0001 -68);						
	(15%) Hedge Brasil Shopping Fundo De Investimento Imobiliário (CNPJ 08431747000106)						

	(25,75%) Christaltur Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 62388871000181) (1,85%) GHBII Participações Ltda (CNPJ 05189815000184) (3,17%) Jaguari Comercial e Agrícola Ltda (CNPJ 36016273000171) <i>Obs.: Pendente registro da incorporação da Ecisa pela brMalls</i>						

IMÓVEL LASTRO – USUFRUTO E CESSÃO DE POSSE

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Valores envolvidos	Detalhamento das despesas	Contrato firmado
Shopping Vila Velha	(100%) Affinity Realty Shopping Center S.A. (CNPJ 12.122.025/0001-47)	Av. Luciano das Neves, 2418 - Centro de Vila Velha, Vila Velha/ES	36791 45.992 53.778 45.991 45.990 14.383	1º Registro de Imóveis de Vila Velha/ES	R\$ 394.373.094,06	Despesas relacionadas à aquisição do direito de explorar os imóveis que compõem o Shopping Vila Velha e de auferir todo e qualquer tipo de receitas decorrentes dessa exploração, bem como do direito de usufruto dos referidos imóveis.	Instrumento Particular de Acordo para Instituição de Usufruto e Cessão de Posse

DESPESAS A INCORRER (GASTO FUTURO) – CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS IMÓVEIS LASTRO

Imóvel	1S25	2S25	1S26	2S26	1S27	2S27	1S28	2S28	1S29	2S29	1S30	2S30	1S31	2S31	Total
Amazonas Shopping					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Catuaí Shopping Londrina					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Catuaí Shopping Maringá					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Center Shopping Uberlândia					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Estação BH					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Goiânia Shopping					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Independência Shopping					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Mooca Plaza Shopping					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Norteshopping					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Plaza Niterói					R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$

					895.632,37	895.632,37	895.632,37	895.632,37	895.632,37	895.632,37	895.632,37	895.632,37	895.632,37	895.632,37	8.956.323,72
São Bernardo Plaza Shopping					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping ABC					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Campo Grande					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Curitiba					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Del Rey					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Estação Cuiabá					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Metrô Santa Cruz					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Piracicaba					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Recife					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Tamboré					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Tijuca					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Vila Velha	R\$ 172.953.181,24	R\$ 221.419.912,82			R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 403.329.417,77
Shopping Villagio Caxias do Sul					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Villa Lobos					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo

tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado **(i)** o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e **(ii)** a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral de imóveis	
2021	R\$ 528.000.000,00
2022	R\$ 648.000.000,00
2023	R\$ 126.900.000,00
Período de 9 meses encerrado em 30 de setembro de 2024	R\$ 223.550.905,00
Total	R\$ 1.526.450.905,00

PROPORÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS PARA OS IMÓVEIS

Imóvel	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso Recebido	Valor Aproximado	Lastro

Amazonas Shopping	Av. Djalma Batista, nº 482, Manaus/AM	12.201, 12.840 e 17.638 29.663 a 29.814	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta de forma direta ou indireta
Catuai Shopping Londrina	Rod. Celso Garcia Cid, 5600 - Gleba Fazenda Palhano, Londrina/PR	81.543 e 81.544	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta de forma direta ou indireta
Catuai Shopping Maringá	Av. Colombo, 9161 - Parque Industrial Bandeirantes, Maringá/PR	24.489	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Center Shopping Uberlândia	Av. Rondon Pacheco, 4600, Tibery, Uberlândia/MG	270.909	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Estação BH	Av. Cristiano Machado, 11833 - Vila Cloris, Belo Horizonte/MG	45.860	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Goiânia Shopping	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	167.688 e 167.689 388.967	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Independência Shopping	Av. Presidente Itamar Franco, 3600 - São Mateus, Juiz de Fora/MG	70.486 a 70.549	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Mooca Plaza Shopping	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Mooca, São Paulo/SP	168.493 e 144.661 (matrículas duplicadas)	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Norteshopping	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	72.576, 99.820 a 99.854, 7.041, 101.363, 61.687 a 61.875, 72.577	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Plaza Niterói	Rua Quinze de Novembro, 8 - Centro, Niterói/RJ	19.111 a 19.432 23.419 24.062 a 24.072, 24.073 e 24.074, 23.359 a 23.418	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping

São Bernardo Plaza Shopping	Av. Rotary, 624 - Centro, São Bernardo do Campo/SP	144.003	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping ABC	Av. Pereira Barreto, 42, Vila Gilda - Santo André/SP	71.010	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Campo Grande	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.349 241.475 a 241.477 241.500 241.350 241.501 241.351 241.354 a 241.369 241.523 241.438 a 241.460 241.370 a 241.375 241.261 a 241.477 241.376 a 241.387 241.478 a 241.490 241.388 a 241.401 241.491 a 241.501 241.402 a 241.414 241.502 a 241.519 241.415 a 241.437 251.520 241.353	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Curitiba	R. Brg. Franco, 2300 - Batel - Curitiba / Paraná	45.647 a 45.806 45.257 49.258 a 49.271	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta

Shopping Del Rey	Av. Presidente Carlos Luz, 3001 - Pampulha, Belo Horizonte/MG	56.776 a 56.779 56.781 a 56.828 56.833 a 56.834 56.836 56.838 a 56.840 56.843 a 56.845 56.847 a 56.853 56.855 56.857 a 56.883 56.885 a 56.899 56.907 56.937 56.964	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Estação Cuiabá	Av. Miguel Sutil, 9300 - Santa Rosa, Cuiabá/MT	31.346	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Metrô Santa Cruz	R. Domingos de Morais, 2564 - Vila Mariana, São Paulo/SP	176.460	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Piracicaba	Av. Limeira, 772, Areão, Piracicaba/SP	37.854	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Recife	R. Padre Carapuceiro, 777 - Boa Viagem, Recife/PE	52.881, 52.882, 29.246, 29.245, 50.151, 50.150, 37.142, 50.291, 50.292, 50.293, 50.294, 50.295, 50.296, 50.297, 54.999, 55.000, 61.914 a 62.174, 70.085 e 70.086	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Tamboré	Av. Piracema nº. 669, Tamboré, na Cidade de Barueri/sp	85.415	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta

Shopping Tijuca	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro/RJ	60.337 a 60.436 60.438 a 60.601 60.603 a 60.675 60.678 a 60.708 60.722 60.725	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Vila Velha	Av. Luciano das Neves, 2418 - Centro de Vila Velha, Vila Velha/ES	36.791 45.992 53.778 45.991 45.990 14.383	64,6372%	R\$ 403.329.417,77	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/ Usufruto
Shopping Villagio Caxias do Sul	Rodovia RSC 453, 2780 - Desvio Rizzo, Caxias do Sul/ RS	48.532	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Villa Lobos	Av. Drª Ruth Cardoso, 4777 – Jardim Universidade Pinheiros – São Paulo – SP	98.230	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Total			100,00%	R\$ 609.324.863,24	

ANEXO I-A

RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS

[CIDADE], [DATA]

À

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Período: []/[]/[] até []/[]/[]

A **BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o nº 19909, na categoria B, em fase operacional, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º andar, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22.430-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 06.977.745/0001-91, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“**JUCERJA**”) sob o Número de Identificação do Registro de Empresas (“**NIRE**”) nº 33.3.0028170-3 (“**BR Malls**”), neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento, nos termos da Cláusula 4.1.4 do “*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da BR Malls Participações S.A.*”, celebrado em 03 de janeiro de 2025, conforme aditado de tempos em tempos (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Debêntures foram utilizados durante o período acima, corresponde a R\$[] ([]) e foram para utilizados nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Statu s da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
Total destinado no semestre									R\$[]
Valor total desembolsado à BR Malls Participações S.A.									R\$[]

Saldo a destinar	R\$[.]
Valor Total da Oferta	R\$[.]

Atenciosamente,

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

[CAMPO DE ASSINATURA A SER INSERIDO NA VERSÃO FINAL]

ANEXO II

TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES

(A) DEBÊNTURES DA PRIMEIRA SÉRIE

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	20 de fevereiro de 2025	Sim	Não	0,0000%
2	20 de março de 2025	Sim	Não	0,0000%
3	22 de abril de 2025	Sim	Não	0,0000%
4	20 de maio de 2025	Sim	Não	0,0000%
5	20 de junho de 2025	Sim	Não	0,0000%
6	21 de julho de 2025	Sim	Não	0,0000%
7	20 de agosto de 2025	Sim	Não	0,0000%
8	22 de setembro de 2025	Sim	Não	0,0000%
9	20 de outubro de 2025	Sim	Não	0,0000%
10	21 de novembro de 2025	Sim	Não	0,0000%
11	22 de dezembro de 2025	Sim	Não	0,0000%
12	20 de janeiro de 2026	Sim	Não	0,0000%
13	20 de fevereiro de 2026	Sim	Não	0,0000%
14	20 de março de 2026	Sim	Não	0,0000%
15	20 de abril de 2026	Sim	Não	0,0000%
16	20 de maio de 2026	Sim	Não	0,0000%
17	22 de junho de 2026	Sim	Não	0,0000%
18	20 de julho de 2026	Sim	Não	0,0000%
19	20 de agosto de 2026	Sim	Não	0,0000%
20	21 de setembro de 2026	Sim	Não	0,0000%
21	20 de outubro de 2026	Sim	Não	0,0000%
22	23 de novembro de 2026	Sim	Não	0,0000%
23	21 de dezembro de 2026	Sim	Não	0,0000%
24	20 de janeiro de 2027	Sim	Não	0,0000%
25	22 de fevereiro de 2027	Sim	Não	0,0000%
26	22 de março de 2027	Sim	Não	0,0000%
27	20 de abril de 2027	Sim	Não	0,0000%
28	20 de maio de 2027	Sim	Não	0,0000%
29	21 de junho de 2027	Sim	Não	0,0000%
30	20 de julho de 2027	Sim	Não	0,0000%
31	20 de agosto de 2027	Sim	Não	0,0000%
32	20 de setembro de 2027	Sim	Não	0,0000%
33	20 de outubro de 2027	Sim	Não	0,0000%
34	22 de novembro de 2027	Sim	Não	0,0000%

35	20 de dezembro de 2027	Sim	Não	0,0000%
36	20 de janeiro de 2028	Sim	Não	0,0000%
37	21 de fevereiro de 2028	Sim	Não	0,0000%
38	20 de março de 2028	Sim	Não	0,0000%
39	20 de abril de 2028	Sim	Não	0,0000%
40	22 de maio de 2028	Sim	Não	0,0000%
41	20 de junho de 2028	Sim	Não	0,0000%
42	20 de julho de 2028	Sim	Não	0,0000%
43	21 de agosto de 2028	Sim	Não	0,0000%
44	20 de setembro de 2028	Sim	Não	0,0000%
45	20 de outubro de 2028	Sim	Não	0,0000%
46	21 de novembro de 2028	Sim	Não	0,0000%
47	20 de dezembro de 2028	Sim	Não	0,0000%
48	22 de janeiro de 2029	Sim	Não	0,0000%
49	20 de fevereiro de 2029	Sim	Não	0,0000%
50	20 de março de 2029	Sim	Não	0,0000%
51	20 de abril de 2029	Sim	Não	0,0000%
52	21 de maio de 2029	Sim	Não	0,0000%
53	20 de junho de 2029	Sim	Não	0,0000%
54	20 de julho de 2029	Sim	Não	0,0000%
55	20 de agosto de 2029	Sim	Não	0,0000%
56	20 de setembro de 2029	Sim	Não	0,0000%
57	22 de outubro de 2029	Sim	Não	0,0000%
58	21 de novembro de 2029	Sim	Não	0,0000%
59	20 de dezembro de 2029	Sim	Não	0,0000%
60	21 de janeiro de 2030	Sim	Sim	100,0000%

(B) DEBÊNTURES DA SEGUNDA SÉRIE

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	20 de fevereiro de 2025	Sim	Não	0,0000%
2	20 de março de 2025	Sim	Não	0,0000%
3	22 de abril de 2025	Sim	Não	0,0000%
4	20 de maio de 2025	Sim	Não	0,0000%
5	20 de junho de 2025	Sim	Não	0,0000%
6	21 de julho de 2025	Sim	Não	0,0000%
7	20 de agosto de 2025	Sim	Não	0,0000%
8	22 de setembro de 2025	Sim	Não	0,0000%
9	20 de outubro de 2025	Sim	Não	0,0000%
10	21 de novembro de 2025	Sim	Não	0,0000%
11	22 de dezembro de 2025	Sim	Não	0,0000%

12	20 de janeiro de 2026	Sim	Não	0,0000%
13	20 de fevereiro de 2026	Sim	Não	0,0000%
14	20 de março de 2026	Sim	Não	0,0000%
15	20 de abril de 2026	Sim	Não	0,0000%
16	20 de maio de 2026	Sim	Não	0,0000%
17	22 de junho de 2026	Sim	Não	0,0000%
18	20 de julho de 2026	Sim	Não	0,0000%
19	20 de agosto de 2026	Sim	Não	0,0000%
20	21 de setembro de 2026	Sim	Não	0,0000%
21	20 de outubro de 2026	Sim	Não	0,0000%
22	23 de novembro de 2026	Sim	Não	0,0000%
23	21 de dezembro de 2026	Sim	Não	0,0000%
24	20 de janeiro de 2027	Sim	Não	0,0000%
25	22 de fevereiro de 2027	Sim	Não	0,0000%
26	22 de março de 2027	Sim	Não	0,0000%
27	20 de abril de 2027	Sim	Não	0,0000%
28	20 de maio de 2027	Sim	Não	0,0000%
29	21 de junho de 2027	Sim	Não	0,0000%
30	20 de julho de 2027	Sim	Não	0,0000%
31	20 de agosto de 2027	Sim	Não	0,0000%
32	20 de setembro de 2027	Sim	Não	0,0000%
33	20 de outubro de 2027	Sim	Não	0,0000%
34	22 de novembro de 2027	Sim	Não	0,0000%
35	20 de dezembro de 2027	Sim	Não	0,0000%
36	20 de janeiro de 2028	Sim	Não	0,0000%
37	21 de fevereiro de 2028	Sim	Não	0,0000%
38	20 de março de 2028	Sim	Não	0,0000%
39	20 de abril de 2028	Sim	Não	0,0000%
40	22 de maio de 2028	Sim	Não	0,0000%
41	20 de junho de 2028	Sim	Não	0,0000%
42	20 de julho de 2028	Sim	Não	0,0000%
43	21 de agosto de 2028	Sim	Não	0,0000%
44	20 de setembro de 2028	Sim	Não	0,0000%
45	20 de outubro de 2028	Sim	Não	0,0000%
46	21 de novembro de 2028	Sim	Não	0,0000%
47	20 de dezembro de 2028	Sim	Não	0,0000%
48	22 de janeiro de 2029	Sim	Não	0,0000%
49	20 de fevereiro de 2029	Sim	Não	0,0000%
50	20 de março de 2029	Sim	Não	0,0000%
51	20 de abril de 2029	Sim	Não	0,0000%
52	21 de maio de 2029	Sim	Não	0,0000%
53	20 de junho de 2029	Sim	Não	0,0000%
54	20 de julho de 2029	Sim	Não	0,0000%

55	20 de agosto de 2029	Sim	Não	0,0000%
56	20 de setembro de 2029	Sim	Não	0,0000%
57	22 de outubro de 2029	Sim	Não	0,0000%
58	21 de novembro de 2029	Sim	Não	0,0000%
59	20 de dezembro de 2029	Sim	Não	0,0000%
60	21 de janeiro de 2030	Sim	Não	0,0000%
61	20 de fevereiro de 2030	Sim	Não	0,0000%
62	20 de março de 2030	Sim	Não	0,0000%
63	22 de abril de 2030	Sim	Não	0,0000%
64	20 de maio de 2030	Sim	Não	0,0000%
65	21 de junho de 2030	Sim	Não	0,0000%
66	22 de julho de 2030	Sim	Não	0,0000%
67	20 de agosto de 2030	Sim	Não	0,0000%
68	20 de setembro de 2030	Sim	Não	0,0000%
69	21 de outubro de 2030	Sim	Não	0,0000%
70	21 de novembro de 2030	Sim	Não	0,0000%
71	20 de dezembro de 2030	Sim	Não	0,0000%
72	20 de janeiro de 2031	Sim	Não	0,0000%
73	20 de fevereiro de 2031	Sim	Não	0,0000%
74	20 de março de 2031	Sim	Não	0,0000%
75	22 de abril de 2031	Sim	Não	0,0000%
76	20 de maio de 2031	Sim	Não	0,0000%
77	20 de junho de 2031	Sim	Não	0,0000%
78	21 de julho de 2031	Sim	Não	0,0000%
79	20 de agosto de 2031	Sim	Não	0,0000%
80	22 de setembro de 2031	Sim	Não	0,0000%
81	20 de outubro de 2031	Sim	Não	0,0000%
82	21 de novembro de 2031	Sim	Não	0,0000%
83	22 de dezembro de 2031	Sim	Não	0,0000%
84	20 de janeiro de 2032	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO III

MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM [•] ([•]) [SÉRIES], PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

EMISSORA BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.		CNPJ 06.977.745/0001-91
LOGRADOURO Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º andar, salas 102, 103 e 104		BAIRRO Leblon
CEP 22.430-060	CIDADE Rio de Janeiro	U.F. RJ

CARACTERÍSTICAS

Emissão de [•] ([•]) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em [•] ([•]) [séries], para colocação privada, da BR Malls Participações S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Devedora", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da BR Malls Participações S.A.*", datado de 03 de janeiro de 2025, conforme aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão"). A Emissão foi aprovada de acordo com a autorização da Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 27 de dezembro de 2024, na qual deliberadas e aprovadas (i) a realização da Emissão das Debêntures, incluindo seus termos e condições, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e do estatuto social da Devedora; e (ii) a realização da Operação de Securitização. A prestação, pela **ALLOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta **perante** a CVM sob o nº 22357, na categoria A, em fase operacional, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco,

nº 290, 1º andar, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22430-060, inscrita no CNPJ sob o nº 05.878.397/0001-32 (“**Fiadora**”), da Fiança, bem como a autorização para que a Fiadora celebre todo e qualquer documento necessário à concretização da Operação de Securitização, da Oferta e da Fiança, incluindo, sem limitação, a Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos, foram deliberadas e aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Fiadora realizada em 27 de dezembro de 2024. Os termos em letras maiúsculas utilizados, mas não definidos neste instrumento, terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

DEBÊNTURES SUBSCRITAS DA 1ª SÉRIE

QTDE. SUBSCRITA DEBÊNTURES 	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$) 1.000,00	VALOR TOTAL SUBSCRITO DE DEBÊNTURES (R\$) 

DEBÊNTURES SUBSCRITAS DA 2ª SÉRIE

QTDE. SUBSCRITA DEBÊNTURES 	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$) 1.000,00	VALOR TOTAL SUBSCRITO DE DEBÊNTURES (R\$) 

FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

☐ **Em conta corrente** **Banco nº** **Agência nº**

☐ **Moeda corrente nacional.**

As Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional, na forma prevista na Cláusula 7.8.3 da Escritura de Emissão.

A Escritura de Emissão está disponível no seguinte endereço: Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º andar, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22.430-060, Rio de Janeiro, RJ.

CONDIÇÕES PRECEDENTES

A integralização das Debêntures se encontra 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 a realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação; e
- (ii) efetiva subscrição e integralização da totalidade dos CRI.

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 de Debêntures.

São Paulo, [•] de [•] de 2025.

SUBSCRITOR

OPEA SECURITIZADORA S.A.

[CAMPO DE ASSINATURA A SER INSERIDO NA VERSÃO FINAL]

CNPJ

02.773.542/0001-22

RECIBO

Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R\$[•] ([•]) para as Debêntures da Primeira Série e R\$[•] ([•]) para as Debêntures da Segunda Série.

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

[CAMPO DE ASSINATURA A SER INSERIDO NA VERSÃO FINAL]

1ª via – Emissora

2ª via – Subscritor

ANEXO IV

DESPESAS

Despesas Flat					
Despesas Flat	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Comissão de Estruturação	Flat	Conforme definido no Contrato de Distribuição			Coordenadores
Prêmio de Garantia Firme	Flat	Conforme definido no Contrato de Distribuição			Coordenadores
Comissão de Distribuição	Flat	Conforme definido no Contrato de Distribuição			Coordenadores
Taxa de Emissão	Flat	R\$ 25.000,00	11,15%	R\$ 28.137,31	Opea
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Mensal	R\$ 3.500,00	11,15%	R\$ 3.939,22	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	Opea
Assessor Legal da Oferta	Flat	R\$ 220.000,00	9,25%	R\$ 242.424,24	Cescon Barieu
Assessor Legal da Companhia	Flat	R\$ 180.000,00	17,00%	R\$ 216.867,47	Stocche Forbes
Agencia de Rating	Flat	R\$ 20.000,00	14,25%	R\$ 23.323,62	Fitch
Agencia de Rating	Flat	R\$ 110.000,00	14,25%	R\$ 128.279,88	Fitch
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Anual	R\$ 13.000,00	12,15%	R\$ 14.797,95	Pentágono
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Anual	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$ 9.561,37	Vórtx
Registro do Lastro	Flat	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	Vórtx
Escriturador - Primeira Parcela	Mensal	R\$ 800,00	11,15%	R\$ 900,39	Itaú
Liquidante - Primeira Parcela	Mensal	R\$ 800,00	11,15%	R\$ 900,39	Itaú
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R\$ 126.125,00	0,00%	R\$ 126.125,00	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R\$ 6.250,00	0,00%	R\$ 6.250,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R\$ 214,90	0,00%	R\$ 214,90	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	R\$ 2.979,00	0,00%	R\$ 2.979,00	ANBIMA
Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	Flat	R\$ 18.275,00	0,00%	R\$ 18.275,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização**	Flat	R\$ 187.500,00	0,00%	R\$ 187.500,00	CVM
Total				R\$829.251,61	

*a depender do número de notas a serem verificadas

**taxa paga anterior a liquidação da operação. Não entra no somatório das retenções.

***caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional à Opea de R\$ 2.000,00 em cada nova data de integralização.

Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Mensal	R\$ 3.500,00	11,15%	R\$ 3.939,22	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 13.000,00	12,15%	R\$ 14.797,95	Pentágono
Agente Fiduciário	Semestral	R\$ 1.200,00	12,15%	R\$ 1.365,96	Pentágono
Agencia de Rating	Anual	R\$ 90.000,00	14,25%	R\$ 104.956,27	Fitch
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 8.000,00	9,65%	R\$ 8.854,45	Vórtx
Escriturador	Mensal	R\$ 800,00	11,15%	R\$ 900,39	Itaú
Liquidante	Mensal	R\$ 800,00	11,15%	R\$ 900,39	Itaú
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Trimestral	R\$ 720,00	0,00%	R\$ 720,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R\$ 4.500,00	0,00%	R\$ 4.500,00	B3
Total				R\$ 144.134,65	

Despesas Recorrentes Anualizadas	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Anual	R\$ 42.000,00	11,15%	R\$ 47.270,68	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 13.000,00	12,15%	R\$ 14.797,95	Pentágono
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 2.400,00	12,15%	R\$ 2.731,93	Pentágono
Agencia de Rating	Anual	R\$ 90.000,00	14,25%	R\$ 104.956,27	Fitch
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 8.000,00	9,65%	R\$ 8.854,45	Vórtx
Escriturador	Anual	R\$ 9.600,00	11,15%	R\$ 10.804,73	Itaú
Liquidante	Anual	R\$ 9.600,00	11,15%	R\$ 10.804,73	Itaú
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Anual	R\$ 2.880,00	0,00%	R\$ 2.880,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Anual	R\$ 54.000,00	0,00%	R\$ 54.000,00	B3
Total				R\$ 260.300,74	

Certificate Of Completion

Envelope Id: AF2DEB95-2D22-4427-9B4A-5CD4C9D014FF

Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: CRI Allos (BR Malls)_Escritura de Emissão de Debêntures_v7_cln (v. fina...

Source Envelope:

Document Pages: 113

Signatures: 6

Envelope Originator:

Certificate Pages: 6

Initials: 0

João Augusto

AutoNav: Enabled

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 949 - ANDAR 10

Envelopeld Stamping: Enabled

PINHEIROS

Time Zone: (UTC-03:00) Brasília

SP, SP 05426-100

Joao.Augusto@cesconbarrieu.com.br

IP Address: 45.7.181.219

Record Tracking

Status: Original

Holder: João Augusto

Location: DocuSign

1/3/2025 3:09:32 PM

Joao.Augusto@cesconbarrieu.com.br

Signer Events

Signature

Timestamp

Daniella de Souza Guanabara Santos

ID: 070.618.677-01

Signer Role: Diretora Financeira e de Relações com

Investidores

daniella.guanabara@allos.co

CFO e DRI

Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Daniella de Souza Guanabara Santos
7F34A787BE62412...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 191.57.10.134

Sent: 1/3/2025 3:15:01 PM

Viewed: 1/3/2025 3:34:37 PM

Signed: 1/3/2025 3:35:14 PM

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SOLUTI Multipla v5 G2

Signer CPF: 07061867701

Signer Role: Diretora Financeira e de Relações
com Investidores

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 1/3/2025 3:34:37 PM

ID: 1f77a105-327c-4851-a5dd-6bd235493547

Israel Ramos Santos

ID: 015.775.996-24

israel.ramos@opeacapital.com

Procurador

Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Israel Ramos Santos
6B01CCFF7F7B4A2...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 189.68.146.25

Sent: 1/3/2025 3:15:00 PM

Viewed: 1/3/2025 4:19:56 PM

Signed: 1/3/2025 4:20:13 PM

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5

Signer CPF: 01577599624

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 1/3/2025 4:19:56 PM

ID: ec61ec28-5ef5-454b-bdd1-f0edca9d4afb

Signer Events	Signature	Timestamp
Mauro Sérgio Junqueira de Araújo ID: 757.474.216-20 Signer Role: Diretor de Investimentos e M&A mauro@allos.co Diretor Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: Autoridade Certificadora SDI Signer CPF: 75747421620 Signer Role: Diretor de Investimentos e M&A Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 1/3/2025 3:35:05 PM ID: c3693c14-4058-4e6d-bd18-25a663301a2c	DocuSigned by:  B2CDF6A2B885478... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 163.116.228.156	Sent: 1/3/2025 3:15:00 PM Viewed: 1/3/2025 3:35:05 PM Signed: 1/3/2025 3:35:44 PM
Thiago Storoli Lucas ID: 470.335.718-60 thiago.storoli@opeacapital.com Procurador RBSec Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5 Signer CPF: 47033571860 Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 10/19/2022 8:18:22 PM ID: 7fe69d62-ef7f-4b0f-bebd-cd5dd4d8bd6b	DocuSigned by:  28A3A21671814A9... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 191.193.211.117	Sent: 1/3/2025 3:14:59 PM Viewed: 1/3/2025 4:20:28 PM Signed: 1/3/2025 4:20:46 PM
In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Breno Cavalheiro breno.cavalheiro@cesconbarrieu.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign		Sent: 1/3/2025 3:14:58 PM
Lucas Padilha lucas.padilha@cesconbarrieu.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 1/2/2025 8:44:55 AM ID: e543fbb8-90af-4a23-ae35-94f12a75ccde		Sent: 1/3/2025 3:14:59 PM
Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	1/3/2025 3:15:01 PM
Certified Delivered	Security Checked	1/3/2025 4:20:28 PM
Signing Complete	Security Checked	1/3/2025 4:20:46 PM
Completed	Security Checked	1/3/2025 4:20:48 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Cescon Barriau Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Cescon Barrieu Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rafael.alves@cesconbarrieu.com.br

To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

ALLOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE
CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA,
EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL**

Entre

OPEA SECURITIZADORA S.A.

e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Datado de
03 de janeiro de 2025

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL

Celebram este “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em Até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), firmado nos termos da Lei 14.430 (conforme definida abaixo) e do artigo 18 da Lei 10.931 (conforme definida abaixo):

como emitente das CCI:

- (1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com registro S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22, e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o Número de Identificação do Registro de Empresas (“NIRE”) 35300157648 (“Emitente” ou “Securitizadora”), neste ato representada na forma de seu estatuto social; e

como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

- (2) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Instituição Custodiante” ou “Vórtx” e, 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 “*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da BR Malls Participações S.A.*”, celebrado em 03 de janeiro de 2025, entre a Devedora (conforme definida abaixo), na qualidade de emissora das Debêntures (conforme definidas abaixo), e a Emitente, na qualidade de subscritora das Debêntures (“Escritura de Emissão de Debêntures”), o qual é parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão de CCI).

CONSIDERANDO QUE:

- (A) a **BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta, perante a CVM, sob o nº 19909, na categoria B, em fase operacional, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º andar, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22.430-060, inscrita no CNPJ sob o nº 06.977.745/0001-91, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“JUCERJA”) sob o NIRE nº 33.3.0028170-3 (“Devedora”) emitirá, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, observada possibilidade de emissão de Lote Adicional (conforme definido abaixo) com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (“Valor Total da Emissão das Debêntures”) em 20 de janeiro de 2025 (“Data de Emissão das Debêntures”), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que (i) as Debêntures objeto da emissão no âmbito da 1ª (primeira) série são as “Debêntures da Primeira Série”; e (ii) as Debêntures objeto da emissão no âmbito da 2ª (segunda) série são as “Debêntures da Segunda Série” (e, quando em conjunto com as Debêntures da Primeira Série, as “Debêntures”);
- (B) a emissão das Debêntures será realizada em até 2 (duas) séries, no sistema de vasos comunicantes (“Sistema de Vasos Comunicantes”), sendo que a quantidade de Debêntures a ser alocada como Debêntures da Primeira Série e/ou como Debêntures da Segunda Série, bem como o número de séries, serão definidos após a conclusão do *Procedimento de Bookbuilding* (conforme definido abaixo), observado que a quantidade de Debêntures e, por consequência, o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em virtude do exercício Lote Adicional, conforme o resultado do *Procedimento de Bookbuilding*, observado o disposto na Cláusula 3.2 abaixo;
- (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 da Primeira Série (“Créditos Imobiliários Primeira Série”) e dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures da Segunda Série (“Créditos Imobiliários Segunda Série”) e, quando em conjunto com os Créditos Imobiliários Primeira Série, os “Créditos Imobiliários”), com valor de principal de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 3.2.1 abaixo e a possibilidade do Lote Adicional;

- (D) a Emitente, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, deseja emitir 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante, sendo certo que (i) na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários Primeira Série, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los (“CCI Primeira Série”); e (ii) na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários Segunda Série, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los (“CCI Segunda Série” e, quando em conjunto com a CCI Primeira Série, denominadas como “CCI”);
- (E) a Emitente é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo), e tem como principal objetivo a securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 395ª (Tricentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BR Malls Participações S.A.*”, a ser celebrado entre a Emitente, na qualidade de securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI (conforme definido abaixo) (conforme aditado de tempos em tempos, o “Termo de Securitização”), para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série (“CRI Primeira Série”) e da 2ª (segunda) série (“CRI Segunda Série” e, quando em conjunto com os CRI Primeira Série, os “CRI”) da 395ª (tricentésima nonagésima quinta) emissão da Emitente;
- (F) para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Emitente mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à primeira integralização dos CRI; e
- (G) os CRI serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160 (conforme definida abaixo) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“Oferta”).

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 na Escritura de Emissão de Debêntures.

" <u>Agente Fiduciário dos CRI</u> "	significa a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38;
" <u>ANBIMA</u> "	significa a ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
" <u>B3</u> "	significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3;
" <u>CCI</u> "	tem o significado previsto no item (D) do Considerando;
" <u>CCI Primeira Série</u> "	tem o significado previsto no item (D) do Considerando;
" <u>CCI Segunda Série</u> "	tem o significado previsto no item (D) do Considerando;
" <u>CNPJ</u> "	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
" <u>Código de Processo Civil</u> "	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
" <u>Créditos Imobiliários</u> "	tem o significado previsto no item (C) do Considerando;
" <u>Créditos Imobiliários Primeira Série</u> "	tem o significado previsto no item (C) do Considerando;
" <u>Créditos Imobiliários Segunda Série</u> "	tem o significado previsto no item (C) do Considerando;

“ <u>CRI</u> ”	tem o significado previsto no item (E) do Considerando;
" <u>CRI Primeira Série</u> "	tem o significado previsto no item (E) do Considerando;
" <u>CRI Segunda Série</u> "	tem o significado previsto no item (E) do Considerando;
“ <u>CVM</u> ”	significa a Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Emissão das Debêntures</u> ”	tem o significado previsto no item (A) do Considerando;
“ <u>Debêntures</u> ”	tem o significado previsto no item (A) do Considerando;
" <u>Debêntures da Primeira Série</u> "	tem o significado previsto no item (A) do Considerando;
" <u>Debêntures da Segunda Série</u> "	tem o significado previsto no item (A) do Considerando;
“ <u>Devedora</u> ”	a BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A. , conforme qualificada nos considerandos desta Escritura de Emissão de CCI;
“ <u>Dia Útil</u> ”	significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	significam, em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) o Termo de Securitização; (iii) esta Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Boletim de Subscrição das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures); (iv) o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); (v) o Prospecto Preliminar (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures); (vi) o Prospecto Definitivo (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures); (vii) a Lâmina (conforme definida no Termo de Securitização); (viii) qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e

	da Oferta, incluindo o material publicitário; (ix) documentos de suporte a apresentações para potenciais investidores; (x) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI; e (xi) quaisquer eventuais aditamentos relacionados aos documentos previstos nos itens anteriores, conforme aplicável;
“ <u>Emitente</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”	a Opea Securitizadora S.A. , conforme qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”	tem o significado previsto no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;
“ <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ”	tem o significado previsto no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;
“ <u>Fiadora</u> ”	significa a ALLOS S.A. , sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 22357, na categoria A, em fase operacional, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º andar, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22.430-060, inscrita no CNPJ sob o nº 05.878.397/0001-32, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCERJA sob o NIRE 33.300.332.511;
“ <u>Fiança</u> ”	significa a garantia fidejussória outorgada pela Fiadora, nos termos da Cláusula 7.23 da Escritura de Emissão de Debêntures;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme qualificado no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;
“ <u>Lei 10.931</u> ”	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

“ <u>Lei 14.430</u> ”	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;
“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”	significam normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção ou atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme em vigor, e as Leis 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição em questão, relacionados a esta matéria, conforme alterado(a)(s) e o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> , e a <i>UK Bribery Act</i> , conforme venham a ser aplicáveis;
“ <u>Lote Adicional</u> ”	Significa o aumento da quantidade de CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, em até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de CRI emitidos, a ser verificado no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , ou seja, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, nas mesmas

	condições dos CRI inicialmente ofertados;
<u>“Partes”</u>	tem o significado previsto no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;
<u>“Patrimônio Separado dos CRI”</u>	significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI;
<u>“Procedimento de <i>Bookbuilding</i>”</u>	significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, sem lotes mínimos ou máximos, com recebimento de reservas, nos CRI, nos termos do artigo 61, parágrafos segundo e terceiro, da Resolução CVM 160, para verificação da existência de demanda em relação (i) ao número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, ao número de séries da emissão das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, consequentemente, qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> ; (ii) ao volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, ao volume final da emissão das Debêntures; e (iii) à quantidade de CRI a ser efetivamente emitida, considerando a possibilidade do exercício, total ou parcial, da opção de Lote Adicional dos CRI, e alocada em cada uma das séries da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade das Debêntures a ser efetivamente emitida e alocada em cada uma das séries;

“ <u>Resolução CVM 60</u> ”	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;
“ <u>Resolução CVM 160</u> ”	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;
“ <u>Sistema de Negociação</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;
“ <u>Sistema de Vasos Comunicantes</u> ”	tem o significado previsto no item (C) do Considerando;
“ <u>Termo de Securitização</u> ”	tem o significado previsto no item (E) do Considerando;
“ <u>Titular das CCI</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 3.4.2 abaixo;
“ <u>Valor Total da Emissão das Debêntures</u> ”	tem o significado previsto no item (A) do Considerando; e
“ <u>Valor Total da Emissão das CCI</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo.

2 OBJETO

- 2.1 Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, emite 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, **(i)** conforme descrita no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI Primeira Série, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Primeira Série oriundos das Debêntures da Primeira Série (“Anexo I”); e **(ii)** conforme descrita no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI Segunda Série, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Segunda Série oriundos das Debêntures da Segunda Série (“Anexo II”).

3 CARACTERÍSTICAS DAS CCI

- 3.1 *Série e Número.* A presente emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo a CCI Primeira Série de número 001, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI; e a CCI Segunda Série de número 002, conforme previsto no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.1.1 Nos termos da Cláusula 6.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, a emissão das Debêntures será realizada em até 2 (duas) séries, no Sistema de Vasos Comunicantes, de modo que a quantidade de séries das Debêntures e, consequentemente, a quantidade de séries de CCI a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a quantidade de Debêntures poderá aumentada em virtude do Lote Adicional, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures e, consequentemente, qualquer uma das CCI, poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

3.1.2 A quantidade de Debêntures, bem como sua alocação entre as séries, ou até a inexistência de alocação em uma determinada série, será objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI, ficando, desde já, as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional das Partes ou aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI.

3.2 Valor Total da Emissão. O valor total da emissão das CCI é de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), que corresponderá a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão das Debêntures (“Valor Total da Emissão das CCI”), observado o disposto nas Cláusulas 3.2.1, 3.2.2 e 3.2.3 abaixo.

3.2.1 O Valor Total da Emissão das Debêntures e, consequentemente, o Valor Total da Emissão das CCI, poderão ser aumentados em virtude do Lote Adicional.

3.2.2 Também após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, serão identificados **(i)** o valor total da CCI Primeira Série, representativa dos Créditos Imobiliários Primeira Série, e **(ii)** o valor total da CCI Segunda Série, representativa dos Créditos Imobiliários Segunda Série.

3.2.3 O valor final da emissão das CCI, assim como o valor total final da CCI Primeira Série e o valor total final da CCI Segunda Série serão formalizados por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, ficando, desde já, as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI.

- 3.3** Quantidade e Valor Nominal. A Emitente, neste ato, emitirá até 2 (duas) CCI integrais, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes às Debêntures, sendo **(i)** 1 (uma) CCI Primeira Série para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários Primeira Série, decorrentes das Debêntures da Primeira Série; e **(ii)** 1 (uma) CCI Segunda Série para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários Segunda Série, decorrentes das Debêntures da Segunda Série, observado o disposto nas Cláusulas 3.2.1 a 3.2.3 acima.
- 3.4** Condições da Emissão e Custódia. As CCI 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 CCI no Sistema de Negociação (conforme definido abaixo), 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.
- 3.4.2** A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, das CCI (“Titular das CCI”), assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.
- 3.4.3** Ocorrendo o disposto na Cláusula 3.18 abaixo, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via original emitida digitalmente, 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 CCI alterada em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

3.4.4 A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar qualquer verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração do Emissor e/ou do Devedor ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pelo Emissor para basear suas decisões. A Instituição Custodiante não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela adimplência dos Créditos Imobiliários, nos termos da legislação aplicável existente.

3.4.5 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 com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI e dos demais documentos da operação.

3.4.6 Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de CCI e na legislação vigente aplicável, são obrigações da Instituição Custodiante:

- (a) prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, os quais incluem o acompanhamento mediante recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo Titular da CCI à Instituição Custodiante, o depósito da CCI na conta do Emissor ou de quem este indicar e a retirada junto à B3 mediante solicitação do Emissor e/ou do Titular da CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI; e
- (b) efetuar o registro da CCI no Sistema de Negociação, de acordo com os procedimentos por esta definidos e mediante o recebimento das informações necessárias, as quais deverão ser disponibilizadas à Instituição Custodiante pelo Emissor, no formato indicado pela Instituição Custodiante, para tanto.

3.5 Documentos Comprobatórios. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia (guarda física) de uma via original emitida digitalmente desta Escritura de Emissão de CCI e de eventuais aditamentos, devidamente assinada pelas Partes, e de uma via original emitida digitalmente da Escritura de Emissão de Debêntures e de eventuais aditamentos, devidamente assinada pelas Partes, função esta aceita mediante a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI.

- 3.6** Negociação. Para fins de negociação, as CCI serão registradas na B3 (“Sistema de Negociação”).
- 3.6.1** Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculadas aos CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, conforme o caso.
- 3.6.2** Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular da respectiva CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da respectiva CCI.
- 3.7** Prazo e Data de Vencimento. O prazo e a data de vencimento das CCI estão previstos no Anexo I e Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.8** Pagamento do Valor Nominal. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário será pago nas datas previstas no Anexo I e Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.9** Forma. As CCI são emitidas sob a forma escritural.
- 3.10** Remuneração e Pagamento. A remuneração e o pagamentos das obrigações relativas aos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, e, consequentemente, das CCI, serão calculadas e cobradas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na forma prevista no Anexo I e Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.11** Resgate Antecipado Facultativo. Poderá haver resgate antecipado facultativo das CCI, caso o Titular das CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures, seja em razão de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Debêntures ou qualquer outro motivo, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.
- 3.12** Vencimento Antecipado. As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários são aquelas relativas às Debêntures, conforme discriminadas na Cláusula 8 da Escritura de Emissão de Debêntures.

- 3.13** Local e Forma de Pagamento. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular das CCI, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, na respectiva Contas do Patrimônio Separado dos CRI, conforme aplicável.
- 3.14** Encargos Moratórios. Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, serão aqueles relativos às Debêntures, conforme discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto no Anexo I e Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.15** Dívida Líquida e Certa. Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.
- 3.15.1** Compensação. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.
- 3.16** 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.
- 3.17** Emissão de CRI. A totalidade do Crédito Imobiliário representado pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei 14.430, sendo certo que a Emitente utilizará **(i)** a CCI Primeira Série, representativa dos Créditos Imobiliários Primeira Série, como lastro na emissão dos CRI Primeira Série; e **(ii)** a CCI Segunda Série, representativa dos Créditos Imobiliários Segunda Série, como lastro na emissão dos CRI Segunda Série.
- 3.18** Aditamento. Ocorrendo qualquer alteração na Escritura de Emissão de Debêntures 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 4.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, 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, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI.

4 AUSÊNCIA DE GARANTIAS

4.1 *Emissão sem Garantia Real Imobiliária.* Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, não contam com garantia real imobiliária, as CCI serão emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.

4.2 *Emissão sem Garantia Fidejussória.* As CCI serão emitidas sem qualquer garantia fidejussória, de forma que a Emitente não se responsabiliza pela solvência da Devedora. As Debêntures, por sua vez, contam com garantia fidejussória na forma de Fiança prestada pela Fiadora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme indicado no Anexo I e Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI.

5 DESPESAS

5.1 Todas as despesas referentes à emissão das CCI, 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 da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.

5.2 A Instituição Custodiante receberá da Devedora como remuneração pela prestação dos seus serviços:

- (a) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas: (a) parcela única de implantação no valor de R\$8.000,00 (oito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e; (b) parcelas anuais, no valor de R\$8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

- (b) os valores indicados nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento.

- 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 pela Devedora, nos termos a seguir, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora, 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 dos CRI, as quais serão pagas pela Securitizadora (por conta e ordem da Devedora) com recursos do Patrimônio Separado dos CRI se houver recursos no Patrimônio Separado dos CRI para essas despesas, e reembolsados pela Devedora ou, em caso de inadimplência da Devedora, pelos titulares dos 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% (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% (dois por cento).
- 5.5 As parcelas citadas no item 5.2 acima, serão acrescidas dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento.

- 5.6** 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 pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora 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.
- 5.7** Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que a Instituição Custodiante venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares das CCI deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e adiantadas pelos respectivos titulares e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares das CCI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pela Instituição Custodiante, enquanto representante da comunhão dos titulares das CCI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos titulares da CCI, bem como a remuneração da Instituição Custodiante na hipótese de a 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 das CCI para cobertura do risco de sucumbência.
- 5.8** Tributos. Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as CCI 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 na Escritura de Emissão de Debêntures.
- 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 de titulares dos CRI; e (ii) por decisão da assembleia especial de titulares dos CRI.

5.9.1 Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 5.9 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 CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento das CCI 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 de uma via original emitida digitalmente da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI; e
- (c) bloquear e retirar as CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular das CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão de Debêntures.

6.3 À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar as CCI 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 CCI.

- 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, validade, qualidade, veracidade ou completude 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 nenhuma 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 destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, 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 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). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

- (i) para a Emitente:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa

01.455-000 – São Paulo – SP

At: Sra. Flávia Palácios

Tel.: +55 (11) 4270-0130

E-mail: gestão.imob@opeacapital.com /

monitoramento.credito@opeacapital.com / serv.corp@opeacapital.com /

securitizadora@opecapital.com

(ii) para a Instituição Custodiante:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar

CEP 05.425-020 - São Paulo - SP

At: Eugênia Souza

Telefone: +55 (11) 3030-7177

E-mail: custodiante@vortex.com.br

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.
- 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 CCI 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.

8.7.1. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica, desde já, dispensada assembleia especial de titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; e/ou (v) modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão de CCI e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI.

8.8 As Partes declaram que conhecem e estão 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.

- 8.9** 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 nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.
- 8.10** Esta Escritura de Emissão de CCI produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

9 LEI DE REGÊNCIA

- 9.1** Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

10 FORO

- 10.1** 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 de CCI.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão de CCI em 1 (uma) via digital, dispensada a assinatura de testemunhas, na forma do art. 784, §4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 03 de janeiro de 2025.

(As assinaturas seguem na página seguinte)
(Restante desta página intencionalmente deixado em branco)

(Página de Assinaturas 1/2 do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 2 (Duas) Séries, Sob a Forma Escritural*”, celebrado entre Opea Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Ineli Kest Saoti
Assinado por: 08A0D1A40C09340E7010417709024
CPF: 01537709024
Data e Hora da Assinatura: 10/02/24 4:18:50 PM BRT
O: OPEA S.A., C: Secretário de Receita Federal do Brasil - RFB
E: OPEA
Empresa: AC SAFENEX SP2 v5
ICP-Brasil

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Thiago Siqueira Costa
Assinado por: 78A0D1A40C09340E7010417709024
CPF: 470328010001
Data e Hora da Assinatura: 10/02/24 4:19:40 PM BRT
O: OPEA S.A., C: Secretário de Receita Federal do Brasil - RFB
E: OPEA
Empresa: AC SAFENEX SP2 v5
ICP-Brasil

Nome:
Cargo:

(Página de Assinaturas 2/2 do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 2 (Duas) Séries, Sob a Forma Escritural*”, celebrado entre Opea Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

Anexo I
CCI Primeira Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 20 de janeiro de 2025 (“ <u>Data de Emissão da CCI Primeira Série</u> ”).
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo - SP.	

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Integral

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	1º Andar, Conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º Andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.							
CNPJ: 06.977.745/0001-91							
ENDEREÇO: Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290							
COMPLEMENTO	1º Andar, Salas 102, 103 e 104	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.430-060

4. TÍTULO
O “<i>Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da BR Malls Participações S.A.</i>”, celebrado em 03 de janeiro de 2025 entre a Devedora, na qualidade de emissora, a Emitente, na qualidade de debenturista, e a Fiadora, na qualidade de fiadora (“<u>Escritura de Emissão de Debêntures</u>”), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), integrantes da 1ª (primeira) série da 12ª (décima segunda) emissão, para colocação privada, da Devedora, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“<u>Debêntures da Primeira Série</u>”), observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: a ser definido em Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes do "<i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em Até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural</i> " (“<u>Escritura de Emissão de CCI</u>”).

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:							
<u>Imóveis Lastro</u>							
Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui (i) Habite-se, (ii) auto de conclusão, ou (iii) documento equivalente emitido por órgão competente?	O Imóvel está em regime de incorporação?
Amazonas Shopping	(44,0510%) Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF (CNPJ 00.436.923/0001-90)	Av. Djalma Batista, nº 482, Manaus/AM	12.201, 12.840 e 17.638 29.663 a 29.814	2º Registro de Imóveis e Protestos de letras de Manaus/AM	Sim	Sim	Sim
	(24,4999%) Fundação Embratel de Seguridade Social - TELOS (CNPJ 42.465.310/0001-21)						
	(22,9067%) Br Malls Participações S.A (CNPJ						

	06.977.745/0001-91); (8,5424%) J&M Participações e Empreendimentos Ltda. (04.857.908/0001-77)						
Catuaí Shopping Londrina	(93%) EDRJ113 Participações Ltda. (CNPJ 08.833.594/0001-23) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (7%) Bradessa - Participações e Incorporações Ltda (CNPJ 00.108.276/0001-98) <i>Obs.: Alvear foi incorporada pela EDRJ113</i>	Rod. Celso Garcia Cid, 5600 - Gleba Fazenda Palhano, Londrina/PR	81.543 e 81.544	1º Registro de Imóveis de Londrina/PR	Sim	Sim	Sim
Catuaí Shopping Maringá	(100%) EDRJ113 Participações S.A. (CNPJ 08.833.594/0001-23)	Av. Colombo, 9161 - Parque Industrial Bandeirantes,	24.489	3ª Serventia Registral de Maringá/PR	Sim	Sim	Sim

	(subsidiária integral da BrMalls Participações S.A) <i>Obs.: Alvear foi incorporada pela EDRJ113</i>	Maringá/PR					
Center Shopping Uberlândia	(21%) Uberlândia Emp. Ltda. (CNPJ 43.965.026/0001-87) (subsidiária integral da BrMalls S.A.) e (79%) Center S/A (9ine) Empreendimentos Ltda. <i>Obs.: Aguardando registro da reorganização societária - cisão da Center Shopping S/A</i>	Av. Rondon Pacheco, 4600, Tibery, Uberlândia/MG	270.909	1º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Sim	Não	Não
Estação BH	(100%) Companhia Brasileira de Trens Urbanos - CBTU (CNPJ 42.357.483/0001-26) *(Estação BH Empreendimentos Imobiliários Ltda. tem contrato de concessão:	Av. Cristiano Machado, 11833 - Vila Cloris, Belo Horizonte/MG	45.860	5º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Sim	Sim	Não

	60% EDRJ 113 Participações Ltda. (100% BrMalls S.A.) e 40% XP Malls -FII						
Goiânia Shopping	(94,1697%) GS Shopping Center S/A (CNPJ 07.620.089/0001-38), sendo 50% da BrMalls S.A. e 50% Invest Mall Participações S.A.), (2,1193%) Invest Mall Participações S.A. e (3,711%) Gary Alano Bureli Burrel	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	167.688 e 167.689	1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Sim	Sim	Sim
	(100%) GS Shopping Center S/A (50% Br Malls S.A. e 50% Invest Mall Participações S.A.)	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	388.967	1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Sim	Sim	Sim
Independência Shopping	(100%) Sociedade Independência Imóveis S.A (CNPJ 05.217.061/0001-29, sendo 83% BrMalls S.A., 15% ABX Participações	Av. Presidente Itamar Franco, 3600 - São Mateus, Juiz de Fora/MG	70.486 a 70.549	1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG	Sim	Sim	Sim

		Ltda.; e 2% Trevi RJ Participação)						
		(48%) Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A (CNPJ 07.785.392/0001-90) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (20%) Construtora São José SPE Cambuci Ltda. (CNPJ 08.899.225/0001 -33) (16%) Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ 08.431.747/0001-06) (4%) NCMA Participações EIRELI (CNPJ	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Mooca, São Paulo/SP	168.493 e 144.661 (matrículas duplicadas)	6º/7º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não

	16.914.545/0001-43)						
	(12%) Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 13.516.148/0001-25)						
Norteshopping	(44,5454%) BrMalls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)						
	(48%) Carrefour Comércio E Indústria Ltda (CNPJ 45.543.915/0001-81)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	72.576	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Sim
	(7,4546%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24)						
	(100%) BrMalls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	99.820 a 99.854 7.041 101.363	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Não

	(51%) Br Malls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	61.687 a 61.875 72.577	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Não
	(49%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24)						
Plaza Niterói	(100%) COFAC – Companhia Fluminense de Administração e Comércio	Rua Quinze de Novembro, 8 - Centro, Niterói/RJ	19.111 a 19.432, 23.419, 24.062 a 24.072, 24.073 e 24.074	2º Ofício de Justiça de Niterói Registro de Imóveis; 1ª Circunscrição de Niterói/RJ	Sim	Sim	Sim
		Rua Quinze de Novembro, 4 - Centro, Niterói/RJ	23.359 a 23.418	2º Ofício de Justiça de Niterói Registro de Imóveis; 1ª Circunscrição de Niterói/RJ	Sim	Sim	Sim
São Bernardo Plaza	(5%) São José	Av. Rotary, 624 -	144.003	1º Registro de	Sim	Sim	Sim

Shopping	Desenvolvimento Imobiliário 45 Ltda (CNPJ 15.159.845/0001-00); (65%) Dokka Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. (CNPJ 14.218.096/0001-73) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); e (35%) Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ 08.431.747/0001-06)	Centro, São Bernardo do Campo/SP		Imóveis de São Bernardo do Campo/SP			
Shopping ABC	(91,4023482%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24);	Av. Pereira Barreto, 42, Vila Gilda - Santo André/SP	71.010	1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Sim	Sim	Sim

	(7,32437%) Vinci Shopping Centers FII (CNPJ17.554.274/0001-25);						
	(1,2732818%) Br Malls Participações S.A (CNPJ06.977.745/0001-91)						
Shopping Campo Grande	(100%) Br Malls Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.349 241.475 a 241.477 241.500 241.350 241.501 241.351	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	Sim	Sim	Sim
	(65,5%) Br Malls Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	,241.354 a 241.369 241.523 241.438 a 241.460 241.370 a 241.375 241.261 a 241.477 241.376 a 241.387 241.478 a 241.490 241.388 a 241.401 241.491 a 241.501	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	Sim	Sim	Sim
	(5,50%) Planejar Consultoria, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ						

	40.268.492/0001-15);		241.402 a 241.414				
	(2,16%) Power		241.502 a 241.519				
	Serviços de		241.415 a 241.437				
	Gerenciamento Ltda		251.520				
	(CNPJ						
	68.845.619/0001-30);						
	(3,5%) G.J.C.						
	Planejamento e						
	Consultoria Ltda (CNPJ						
	39.933.916/0001-30);						
	(5,27%) Pama						
	Participações Ltda.						
	(CNPJ						
	04.815.212/0001-8);						
	(4,41%) Zuzy						
	Empreendimentos Ltda						
	(CNPJ						
	04.836.096/0001-83)						
	(10%) Vaspert						
	Participações (CNPJ						
	04424521000127)						

	(3,66%) CG Participações Ltda. (CNPJ 12229215000168) (subsidiária integral da Br Malls Participações S.A.)						
	(69,10%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (5,50%) Planejar Consultoria, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15); (2,20%) Power Serviços de Gerenciamento Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); (3,5%) G.J.C. Planejamento e	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.353	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	Sim	Sim	Sim

	Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (5,30%) Pama Participações Ltda. (CNPJ 04.815.212/0001-8); (4,40%) Zuzy Empreendimentos Ltda (CNPJ 04.836.096/0001-83) (10%) Vaspert Participações (CNPJ 04424521000127)						
Shopping Curitiba	(51%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24); (49%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	R. Brg. Franco, 2300 - Batel - Curitiba / Paraná	45.647 a 45.806 45.257 49.258 a 49.271	Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Curitiba/PR	Sim	Sim	Sim

Shopping Del Rey	(35%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (45%) SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 08105928000142) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (20%) Sendas Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 30630362000127)	Av. Presidente Carlos Luz, 3001 - Pampulha, Belo Horizonte/MG	56.776 a 56.779 56.781 a 56.828 56.833 a 56.834 56.836 56.838 a 56.840 56.843 a 56.845 56.847 a 56.853 56.855 56.857 a 56.883 56.885 a 56.899 56.907 56.937 56.964	6º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Sim	Sim	Sim
	(25%) Royal Brasil Administração, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 69.332.757/0001-89) e (75%) Cuiabá Plaza Shopping Empreendimentos imobiliários (subsidiária integral da BrMalls	Av. Miguel Sutil, 9300 - Santa Rosa, Cuiabá/MT	31.346	7º Ofício do Registro de Imóveis de Cuiabá/MT	Sim	Sim	Não

	Participações S.A)						
Shopping Metrô Santa Cruz	(100%) Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRO (CNPJ 62.070.362/0001-06) * Concessão em Favor da Companhia Santa Cruz (100%BrMalls Participações)	R. Domingos de Moraes, 2564 - Vila Mariana, São Paulo/SP	176.460	14º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não
Shopping Piracicaba	(36,885%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91); (38,445%) CG Participações Ltda. (100% BrMalls); (17,5%) JRG Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (CNPJ 59.485.698/0001-25); (3,52%) New Shopping Promoções S.A. (CNPJ 57.659.039/0001-21)	Av. Limeira, 772, Areão, Piracicaba/SP	37.854	1º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Piracicaba/SP	Sim	Sim	Sim

	(3,15%) Shopping Rental S.A (CNPJ 27.533.553/0001-66); (1%) JRG Patrimonial; Obs.: Pendente registro da CV da Fundação Cesp para New Shopping, Shopping Rental e JGR						
Shopping Recife	(30,83%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (19,7%) Magnus Investimentos S.A (CNPJ 27.841.626/0001-87); (11,13%) Millburn do Brasil Ltda. (CNPJ 39.111.570/0001-94); e (33,33%) Emami Participações S.A (CNPJ 04.805.021/0001-35) (5%) CERES –	R. Padre Carapuceiro, 777 - Boa Viagem, Recife/PE	52.881, 52.882, 29.246, 29.245, 50.151, 50.150, 37.142, 50.291, 50.292, 50.293, 50.294, 50.295, 50.296, 50.297, 54.999, 55.000, 61.914 a 62.174, 70.085 e 70.086	1.º Ofício do Registro Geral de Imóveis do Recife/PE	Sim	Sim	Sim

	Fundação de Seguridade Social (CNPJ 00.532.804/0001-31)						
Shopping Tamboré	(0,5044%) Tatiana Aparecida de Souza Arruda (CPF 338.829.208 -66); (79,667131%) BrMalls Participações S.A. (06.977.745/0001-91) (0,8857%) Imaven Imóveis Ltda. (CNPJ: 61.604.112/0001 -46); (15,395069%) Carrefour Comércio e Indústria Ltda. (CNPJ: 45.543.915/0001 -81); (1,7654%) Fortuni -T Investimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 04.676.445/0001 -47); (1,7823%) Tamboré S.A. (CNPJ: 61.534.319/0001-91) Obs.: pendente registro da incorporação da Profito pela brMalls	Av. Piracema n°. 669, Tamboré, na Cidade de Barueri/SP	85.415	Cartório de Registros de Imóveis de Barueri/SP	Sim	Sim	Sim
Shopping Tijuca	(100%) BrMalls Participações S.A. (06.977.745/0001-91)	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro/RJ	60.337 a 60.436 60.438 a 60.601 60.603 a 60.675 60.678 a 60.708	10º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Sim

			60.722				
			60.725				
	(3,5541%) GJC Planejamento E Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (1,3463%) Power – Serviços De Gerenciamentos Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); (1,3463%) Abx-Ns Participações Ltda (CNPJ 37.869.902/0001-79); (3,5541%) Trevi Rj Participações Ltda (CNPJ 14.608.161/0001-77); (3,5541%) Planejar Consultoria, Empreendimentos E Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15); (3,231%) GC2 Empreendimentos e	Rodovia RSC 453, 2780 - Desvio Rizzo, Caxias do Sul/ RS	48.532	Oficio do Serviço Registral de Caxias do Sul/RS	Sim	Sim	Sim

	Participações Ltda (CNPJ 05.695.518/0001-00); (13,7318%) Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A (CNPJ 07.785.392/0001-90) (Subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); ; (46,149%) Carrefour Comércio E Indústria Ltda (CNPJ 45.543.915/0001-81); (19,1168%) Br Malls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91) Vinci shopping Centers FII (CNPJ 17.554.274/0001-25) (4,41%)						
Shopping Villa Lobos	(26,85%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Drª Ruth Cardoso, 4777 – Jardim Universidade	98.230	10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Sim	Sim

		Pinheiros – São Paulo – SP						
	(3,69%) Terras Novas Administração e Empreendimentos Ltda. (CNPJ 53.424.198/0001-05);							
	(18,69%) VL 100 Empreendimentos e Participações S/A (CNPJ 15325439000161) (Subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.);							
	(5%) CG Participações Ltda. (CNPJ 12.229.215/0001-68);							
	(15%) Hedge Brasil Shopping Fundo De Investimento Imobiliário (CNPJ 08431747000106)							
	(25,75%) Christaltur							

	Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 62388871000181) (1,85%) GHBII Participações Ltda (CNPJ 05189815000184) (3,17%) Jaguari Comercial e Agrícola Ltda (CNPJ 36016273000171) <i>Obs.: Pendente registro da incorporação da Ecisa pela brMalls</i>						
Imóvel Lastro – Usufruto e Cessão de Posse							
Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Valores envolvidos	Detalhamento das despesas	Contrato firmado

Shopping Vila Velha	(100%) Affinity Realty Shopping Center S.A. (CNPJ 12.122.025/0001-47)	Av. Luciano das Neves, 2418 - Centro de Vila Velha, Vila Velha/ES	36791 45.992 53.778 45.991 45.990 14.383	1º Registro de Imóveis de Vila Velha/ES	R\$ 394.373.094,06	Despesas relacionadas à aquisição do direito de explorar os imóveis que compõem o Shopping Vila Velha e de auferir todo e qualquer tipo de receitas decorrentes dessa exploração, bem como do direito de usufruto dos referidos imóveis.	Instrumento Particular de Acordo para Instituição de Usufruto e Cessão de Posse

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	As Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 1.827 (mil, oitocentos e vinte e sete) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de janeiro de 2030 (“ <u>Data de Vencimento Primeira Série</u> ”).
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série não será objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 98,00% (noventa e oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, “over extra-grupo”, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página <i>internet</i> (www.b3.com.br) (“ <u>Taxa DI</u> ” e “ <u>Remuneração Primeira Série</u> ”, respectivamente). A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 7.12.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.

PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Primeira Série, Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, e/ou de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, com o consequente cancelamento das Debêntures da Primeira Série, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série será amortizado em 1 (uma) única parcela, na Data de Vencimento Primeira Série.
PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Primeira Série, de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ou de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, com o consequente cancelamento das Debêntures da Primeira Série, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento devido em 20 de fevereiro de 2025 e, o último na Data de Vencimento Primeira Série (cada uma, uma “ <u>Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série</u> ”).
DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	20 de fevereiro de 2025
DATA DE VENCIMENTO FINAL:	21 de janeiro de 2030

ENCARGOS MORATÓRIOS:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, adicionalmente ao pagamento da Remuneração da Primeira Série, calculadas <i>pro rata temporis</i> a partir da Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série 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 <i>pro rata die</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, não contam com garantia real imobiliária, as CCI serão emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931. As Debêntures, por sua vez, contam com garantia fidejussória na forma de Fiança prestada pela Fiadora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

* * * * *

ANEXO II
CCI Segunda Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 20 de janeiro de 2025 (“ <u>Data de Emissão da CCI Segunda Série</u> ”).
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo - SP.	

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	002	TIPO DE CCI	Integral

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	1º Andar, Conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º Andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.							
CNPJ: 06.977.745/0001-91							
ENDEREÇO: Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290							
COMPLEMENTO	1º Andar, Salas 102, 103 e 104	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22.430-060

4. TÍTULO
O “<i>Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da BR Malls Participações S.A.</i>”, celebrado em 03 de janeiro de 2025 entre a Devedora, na qualidade de emissora, a Emitente, na qualidade de debenturista, e a Fiadora, na qualidade de fiadora (“<u>Escritura de Emissão de Debêntures</u>”), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), integrantes da 2ª (segunda) série da 12ª (décima segunda) emissão, para colocação privada, da Devedora, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“<u>Debêntures da Segunda Série</u>”), observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: a ser definido em Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes do "<i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em Até 2 (Duas) Séries, sob a Forma Escritural</i> " (“<u>Escritura de Emissão de CCI</u>”).

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:							
<u>Imóveis Lastro</u>							
Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui (i) Habite-se, (ii) auto de conclusão, ou (iii) documento equivalente emitido por órgão competente?	O Imóvel está em regime de incorporação?
Amazonas Shopping	(44,0510%) Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF (CNPJ 00.436.923/0001-90)	Av. Djalma Batista, nº 482, Manaus/AM	12.201, 12.840 e 17.638 29.663 a 29.814	2º Registro de Imóveis e Protestos de letras de Manaus/AM	Sim	Sim	Sim
	(24,4999%) Fundação Embratel de Seguridade Social - TELOS (CNPJ 42.465.310/0001-21)						
	(22,9067%) Br Malls Participações S.A (CNPJ						

	06.977.745/0001-91); (8,5424%) J&M Participações e Empreendimentos Ltda. (04.857.908/0001-77)						
Catuaí Shopping Londrina	(93%) EDRJ113 Participações Ltda. (CNPJ 08.833.594/0001-23) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (7%) Bradessa - Participações e Incorporações Ltda (CNPJ 00.108.276/0001-98) <i>Obs.: Alvear foi incorporada pela EDRJ113</i>	Rod. Celso Garcia Cid, 5600 - Gleba Fazenda Palhano, Londrina/PR	81.543 e 81.544	1º Registro de Imóveis de Londrina/PR	Sim	Sim	Sim
Catuaí Shopping Maringá	(100%) EDRJ113 Participações S.A. (CNPJ 08.833.594/0001-23)	Av. Colombo, 9161 - Parque Industrial Bandeirantes,	24.489	3ª Serventia Registral de Maringá/PR	Sim	Sim	Sim

	(subsidiária integral da BrMalls Participações S.A) <i>Obs.: Alvear foi incorporada pela EDRJ113</i>	Maringá/PR					
Center Shopping Uberlândia	(21%) Uberlândia Emp. Ltda. (CNPJ 43.965.026/0001-87) (subsidiária integral da BrMalls S.A.) e (79%) Center S/A (9ine) Empreendimentos Ltda. <i>Obs.: Aguardando registro da reorganização societária - cisão da Center Shopping S/A</i>	Av. Rondon Pacheco, 4600, Tibery, Uberlândia/MG	270.909	1º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Sim	Não	Não
Estação BH	(100%) Companhia Brasileira de Trens Urbanos - CBTU (CNPJ 42.357.483/0001-26) *(Estação BH Empreendimentos Imobiliários Ltda. tem contrato de concessão:	Av. Cristiano Machado, 11833 - Vila Cloris, Belo Horizonte/MG	45.860	5º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Sim	Sim	Não

	60% EDRJ 113 Participações Ltda. (100% BrMalls S.A.) e 40% XP Malls -FII						
Goiânia Shopping	(94,1697%) GS Shopping Center S/A (CNPJ 07.620.089/0001-38), sendo 50% da BrMalls S.A. e 50% Invest Mall Participações S.A.), (2,1193%) Invest Mall Participações S.A. e (3,711%) Gary Alano Bureli Burrel	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	167.688 e 167.689	1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Sim	Sim	Sim
	(100%) GS Shopping Center S/A (50% Br Malls S.A. e 50% Invest Mall Participações S.A.)	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	388.967	1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Sim	Sim	Sim
Independência Shopping	(100%) Sociedade Independência Imóveis S.A (CNPJ 05.217.061/0001-29, sendo 83% BrMalls S.A., 15% ABX Participações	Av. Presidente Itamar Franco, 3600 - São Mateus, Juiz de Fora/MG	70.486 a 70.549	1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG	Sim	Sim	Sim

		Ltda.; e 2% Trevi RJ Participação)						
	Mooca Plaza Shopping	(48%) Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A (CNPJ 07.785.392/0001-90) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (20%) Construtora São José SPE Cambuci Ltda. (CNPJ 08.899.225/0001 -33) (16%) Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ 08.431.747/0001-06) (4%) NCMA Participações EIRELI (CNPJ	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Mooca, São Paulo/SP	168.493 e 144.661 (matrículas duplicadas)	6º/7º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não

	16.914.545/0001-43)						
	(12%) Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 13.516.148/0001-25)						
Norteshopping	(44,5454%) BrMalls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)						
	(48%) Carrefour Comércio E Indústria Ltda (CNPJ 45.543.915/0001-81)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	72.576	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Sim
	(7,4546%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24)						
	(100%) BrMalls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	99.820 a 99.854 7.041 101.363	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Não

	(51%) Br Malls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	61.687 a 61.875 72.577	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Não
	(49%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24)						
Plaza Niterói	(100%) COFAC – Companhia Fluminense de Administração e Comércio	Rua Quinze de Novembro, 8 - Centro, Niterói/RJ	19.111 a 19.432, 23.419, 24.062 a 24.072, 24.073 e 24.074	2º Ofício de Justiça de Niterói Registro de Imóveis; 1ª Circunscrição de Niterói/RJ	Sim	Sim	Sim
		Rua Quinze de Novembro, 4 - Centro, Niterói/RJ	23.359 a 23.418	2º Ofício de Justiça de Niterói Registro de Imóveis; 1ª Circunscrição de Niterói/RJ	Sim	Sim	Sim
São Bernardo Plaza	(5%) São José	Av. Rotary, 624 -	144.003	1º Registro de	Sim	Sim	Sim

Shopping	Desenvolvimento Imobiliário 45 Ltda (CNPJ 15.159.845/0001-00); (65%) Dokka Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. (CNPJ 14.218.096/0001-73) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); e (35%) Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ 08.431.747/0001-06)	Centro, São Bernardo do Campo/SP		Imóveis de São Bernardo do Campo/SP			
Shopping ABC	(91,4023482%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24);	Av. Pereira Barreto, 42, Vila Gilda - Santo André/SP	71.010	1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Sim	Sim	Sim

	(7,32437%) Vinci Shopping Centers FII (CNPJ17.554.274/0001-25);						
	(1,2732818%) Br Malls Participações S.A (CNPJ06.977.745/0001-91)						
Shopping Campo Grande	(100%) Br Malls Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.349 241.475 a 241.477 241.500 241.350 241.501 241.351	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	Sim	Sim	Sim
	(65,5%) Br Malls Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	,241.354 a 241.369 241.523 241.438 a 241.460 241.370 a 241.375 241.261 a 241.477 241.376 a 241.387 241.478 a 241.490 241.388 a 241.401 241.491 a 241.501	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	Sim	Sim	Sim
	(5,50%) Planejar Consultoria, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ						

	40.268.492/0001-15);		241.402 a 241.414				
	(2,16%) Power		241.502 a 241.519				
	Serviços de		241.415 a 241.437				
	Gerenciamento Ltda		251.520				
	(CNPJ						
	68.845.619/0001-30);						
	(3,5%) G.J.C.						
	Planejamento e						
	Consultoria Ltda (CNPJ						
	39.933.916/0001-30);						
	(5,27%) Pama						
	Participações Ltda.						
	(CNPJ						
	04.815.212/0001-8);						
	(4,41%) Zuzy						
	Empreendimentos Ltda						
	(CNPJ						
	04.836.096/0001-83)						
	(10%) Vaspert						
	Participações (CNPJ						
	04424521000127)						

	(3,66%) CG Participações Ltda. (CNPJ 12229215000168) (subsidiária integral da Br Malls Participações S.A.)						
	(69,10%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (5,50%) Planejar Consultoria, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15); (2,20%) Power Serviços de Gerenciamento Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); (3,5%) G.J.C. Planejamento e	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.353	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	Sim	Sim	Sim

	Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (5,30%) Pama Participações Ltda. (CNPJ 04.815.212/0001-8); (4,40%) Zuzy Empreendimentos Ltda (CNPJ 04.836.096/0001-83) (10%) Vaspert Participações (CNPJ 04424521000127)						
Shopping Curitiba	(51%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24); (49%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	R. Brg. Franco, 2300 - Batel - Curitiba / Paraná	45.647 a 45.806 45.257 49.258 a 49.271	Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Curitiba/PR	Sim	Sim	Sim

Shopping Del Rey	(35%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (45%) SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 08105928000142) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (20%) Sendas Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 30630362000127)	Av. Presidente Carlos Luz, 3001 - Pampulha, Belo Horizonte/MG	56.776 a 56.779 56.781 a 56.828 56.833 a 56.834 56.836 56.838 a 56.840 56.843 a 56.845 56.847 a 56.853 56.855 56.857 a 56.883 56.885 a 56.899 56.907 56.937 56.964	6º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Sim	Sim	Sim
	(25%) Royal Brasil Administração, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 69.332.757/0001-89) e (75%) Cuiabá Plaza Shopping Empreendimentos imobiliários (subsidiária integral da BrMalls	Av. Miguel Sutil, 9300 - Santa Rosa, Cuiabá/MT	31.346	7º Ofício do Registro de Imóveis de Cuiabá/MT	Sim	Sim	Não

	Participações S.A)						
Shopping Metrô Santa Cruz	(100%) Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRO (CNPJ 62.070.362/0001-06) * Concessão em Favor da Companhia Santa Cruz (100%BrMalls Participações)	R. Domingos de Moraes, 2564 - Vila Mariana, São Paulo/SP	176.460	14º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não
Shopping Piracicaba	(36,885%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91); (38,445%) CG Participações Ltda. (100% BrMalls); (17,5%) JRG Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (CNPJ 59.485.698/0001-25); (3,52%) New Shopping Promoções S.A. (CNPJ 57.659.039/0001-21)	Av. Limeira, 772, Areão, Piracicaba/SP	37.854	1º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Piracicaba/SP	Sim	Sim	Sim

	(3,15%) Shopping Rental S.A (CNPJ 27.533.553/0001-66); (1%) JRG Patrimonial; Obs.: Pendente registro da CV da Fundação Cesp para New Shopping, Shopping Rental e JGR						
Shopping Recife	(30,83%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (19,7%) Magnus Investimentos S.A (CNPJ 27.841.626/0001-87); (11,13%) Millburn do Brasil Ltda. (CNPJ 39.111.570/0001-94); e (33,33%) Emami Participações S.A (CNPJ 04.805.021/0001-35) (5%) CERES –	R. Padre Carapuceiro, 777 - Boa Viagem, Recife/PE	52.881, 52.882, 29.246, 29.245, 50.151, 50.150, 37.142, 50.291, 50.292, 50.293, 50.294, 50.295, 50.296, 50.297, 54.999, 55.000, 61.914 a 62.174, 70.085 e 70.086	1.º Ofício do Registro Geral de Imóveis do Recife/PE	Sim	Sim	Sim

	Fundação de Seguridade Social (CNPJ 00.532.804/0001-31)						
Shopping Tamboré	(0,5044%) Tatiana Aparecida de Souza Arruda (CPF 338.829.208 -66); (79,667131%) BrMalls Participações S.A. (06.977.745/0001-91) (0,8857%) Imaven Imóveis Ltda. (CNPJ: 61.604.112/0001 -46); (15,395069%) Carrefour Comércio e Indústria Ltda. (CNPJ: 45.543.915/0001 -81); (1,7654%) Fortuni -T Investimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 04.676.445/0001 -47); (1,7823%) Tamboré S.A. (CNPJ: 61.534.319/0001-91) Obs.: pendente registro da incorporação da Profito pela brMalls	Av. Piracema n°. 669, Tamboré, na Cidade de Barueri/SP	85.415	Cartório de Registros de Imóveis de Barueri/SP	Sim	Sim	Sim
Shopping Tijuca	(100%) BrMalls Participações S.A. (06.977.745/0001-91)	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro/RJ	60.337 a 60.436 60.438 a 60.601 60.603 a 60.675 60.678 a 60.708	10º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Sim

	Participações Ltda (CNPJ 05.695.518/0001-00); (13,7318%) Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A (CNPJ 07.785.392/0001-90) (Subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); (46,149%) Carrefour Comércio E Indústria Ltda (CNPJ 45.543.915/0001-81); (19,1168%) Br Malls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91) Vinci shopping Centers FII (CNPJ 17.554.274/0001-25) (4,41%)						
Shopping Villa Lobos	(26,85%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Drª Ruth Cardoso, 4777 – Jardim Universidade	98.230	10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Sim	Sim

		Pinheiros – São Paulo – SP (3,69%) Terras Novas Administração e Empreendimentos Ltda. (CNPJ 53.424.198/0001-05); (18,69%) VL 100 Empreendimentos e Participações S/A (CNPJ 15325439000161) (Subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); (5%) CG Participações Ltda. (CNPJ 12.229.215/0001-68); (15%) Hedge Brasil Shopping Fundo De Investimento Imobiliário (CNPJ 08431747000106) (25,75%) Christaltur						

	Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 62388871000181) (1,85%) GHBII Participações Ltda (CNPJ 05189815000184) (3,17%) Jaguari Comercial e Agrícola Ltda (CNPJ 36016273000171) <i>Obs.: Pendente registro da incorporação da Ecisa pela brMalls</i>						
Imóvel Lastro – Usufruto e Cessão de Posse							
Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Valores envolvidos	Detalhamento das despesas	Contrato firmado

Shopping Vila Velha	(100%) Affinity Realty Shopping Center S.A. (CNPJ 12.122.025/0001-47)	Av. Luciano das Neves, 2418 - Centro de Vila Velha, Vila Velha/ES	36791 45.992 53.778 45.991 45.990 14.383	1º Registro de Imóveis de Vila Velha/ES	R\$ 394.373.094,06	Despesas relacionadas à aquisição do direito de explorar os imóveis que compõem o Shopping Vila Velha e de auferir todo e qualquer tipo de receitas decorrentes dessa exploração, bem como do direito de usufruto dos referidos imóveis.	Instrumento Particular de Acordo para Instituição de Usufruto e Cessão de Posse

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	As Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de 2.556 (dois mil, quinhentos e cinquenta e seis) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de janeiro de 2032 (“ <u>Data de Vencimento Segunda Série</u> ”).
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série não será objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO:	Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, “over extra-grupo”, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página <i>internet</i> (www.b3.com.br) (“ <u>Taxa DI</u> ” e “ <u>Remuneração Segunda Série</u> ”, respectivamente). A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula constante da Cláusula 7.12.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.

PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures da Segunda Série, Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, e/ou de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, com o consequente cancelamento das Debêntures da Segunda Série, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série será amortizado em 1 (uma) única parcela, na Data de Vencimento Segunda Série (" <u>Data de Amortização Segunda Série</u> ").
PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ou de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, com o consequente cancelamento das Debêntures da Segunda Série, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento devido em 20 de fevereiro de 2025 e, o último na Data de Vencimento Segunda Série (cada uma, uma " <u>Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série</u> ").
DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO:	20 de fevereiro de 2025
DATA DE VENCIMENTO FINAL:	20 de janeiro de 2032

ENCARGOS MORATÓRIOS:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Segunda Série nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, adicionalmente ao pagamento da Remuneração da Segunda Série, calculadas <i>pro rata temporis</i> a partir da Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série 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 <i>pro rata die</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, não contam com garantia real imobiliária, as CCI serão emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931. As Debêntures, por sua vez, contam com garantia fidejussória na forma de Fiança prestada pela Fiadora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

* * * * *

Certificate Of Completion

Envelope Id: 5CA9AA53-84B7-4268-A51B-2999307C8889

Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: CRI Allos (BR Malls)_Escritura de Emissão de CCI_v3_cln (v. final).pdf

Source Envelope:

Document Pages: 75

Signatures: 4

Envelope Originator:

Certificate Pages: 5

Initials: 0

João Augusto

AutoNav: Enabled

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 949 - ANDAR 10

Envelopeld Stamping: Enabled

PINHEIROS

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

SP, SP 05426-100

Joao.Augusto@cesconbarrieu.com.br

IP Address: 45.7.181.219

Record Tracking

Status: Original

Holder: João Augusto

Location: DocuSign

1/3/2025 3:24:54 PM

Joao.Augusto@cesconbarrieu.com.br

Signer Events

Israel Ramos Santos

ID: 015.775.996-24

israel.ramos@opeacapital.com

Procurador

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature

DocuSigned by:
Israel Ramos Santos
6B01CCFFE7FB4A2...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 189.68.146.25

Timestamp

Sent: 1/3/2025 3:29:35 PM

Viewed: 1/3/2025 4:17:48 PM

Signed: 1/3/2025 4:18:05 PM

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5

Signer CPF: 01577599624

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 1/3/2025 4:17:48 PM

ID: 381ceb92-b500-4d8b-a6ef-613900fad446

Renata Neves de Carvalho

ID: 368.104.838-02

rnc@vortex.com.br

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Renata Neves de Carvalho
1284F13565F945A...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 163.116.233.55

Sent: 1/3/2025 3:29:35 PM

Resent: 1/3/2025 5:05:36 PM

Viewed: 1/3/2025 5:11:46 PM

Signed: 1/3/2025 5:12:15 PM

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5

Signer CPF: 36810483802

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 1/3/2025 5:11:46 PM

ID: e06df458-b578-4691-8308-36a103e6dbc7

Thiago Storoli Lucas

ID: 470.335.718-60

thiago.storoli@opeacapital.com

Procurador

RBSec

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Thiago Storoli Lucas
28A3A21671814A9...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 191.193.211.117

Sent: 1/3/2025 3:29:37 PM

Viewed: 1/3/2025 4:19:30 PM

Signed: 1/3/2025 4:19:54 PM

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5

Signer CPF: 47033571860

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 10/19/2022 8:18:22 PM

ID: 7fe69d62-ef7f-4b0f-bebd-cd5dd4d8bd6b

Signer Events	Signature	Timestamp
Vitória Guimarães Havir ID: 409.470.118-46 vgh@vortx.com.br Procuradora Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	 Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 163.116.224.119	Sent: 1/3/2025 3:29:36 PM Resent: 1/3/2025 5:05:37 PM Viewed: 1/3/2025 5:22:54 PM Signed: 1/3/2025 5:23:27 PM
Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SERASA RFB v5 Signer CPF: 40947011846		
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 1/3/2025 5:22:54 PM ID: b52d8f13-cf27-48ed-934b-11a89523d45d		
In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Breno Cavalheiro breno.cavalheiro@cesconbarrieu.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None)		Sent: 1/3/2025 3:29:38 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign		
Lucas Padilha lucas.padilha@cesconbarrieu.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None)		Sent: 1/3/2025 3:29:36 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 1/3/2025 5:00:55 PM ID: b0cbc035-2447-45d5-9e1d-7920950aa641		
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	1/3/2025 3:29:38 PM
Certified Delivered	Security Checked	1/3/2025 5:22:54 PM
Signing Complete	Security Checked	1/3/2025 5:23:27 PM
Completed	Security Checked	1/3/2025 5:23:29 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Cescon Barriou Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Cescon Barrieu Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rafael.alves@cesconbarrieu.com.br

To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.



ANEXO VI

DECLARAÇÃO DE REGISTRO DE EMISSOR ATUALIZADO

ALLOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração de Registro Atualizado perante a Comissão de Valores Mobiliários

Opea Securitizadora S.A., com registro de companhia Securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), 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 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**"), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, em duas séries, da 395ª emissão da Emissora, cujo requerimento de registro foi submetido à CVM, sob o rito do registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto no artigo 26, inciso VIII, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a investidores qualificados, serve-se da presente para, nos termos do artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM 160, declarar que seu registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, concedido sob o n.º 477, encontra-se atualizado.

O(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, SP, 02 de janeiro de 2025.

Opea Securitizadora S.A.

Nome: Thiago Storoli Lucas
Cargo: Procurador
CPF n.º: 470.335.718-60
E-mail: thiago.storoli@opeacapital.com

Nome: Israel Ramos Santos
Cargo: Procurador
CPF n.º: 015.775.996-24
E-mail: israel.ramos@opeacapital.com



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: CABHN-UEHPC-A7KBE-N7SC4

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Thiago Storoli Lucas (CPF 470.335.718-60)

Israel Ramos (CPF 015.775.996-24)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/CABHN-UEHPC-A7KBE-N7SC4>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



ANEXO VII

DECLARAÇÃO DA EMISSORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

ALLOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados (“Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de sua 395ª (tricentésima nonagésima quinta) emissão, em até 2 (duas) séries (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ser responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 395ª (Tricentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BR Malls Participações S.A.*” e nos demais documentos da Emissão, bem como declara que instituiu Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas e as Debêntures.

São Paulo/SP, 03 de janeiro de 2025.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Decoded by
Thiago Silva (CNPJ)
Assinado por: THIAGO SILVA (CNPJ) 4755511801
CNPJ: 02.773.542/0001-22
Hora da assinatura: 15/01/2025 4 10:04 PM BRT
O: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Emissão: AC SAFEMEX 395ª
ICP
55A382127181A8

Nome:
Cargo:

Decoded by
Irenei Ruan Cadin
Assinado por: IRENEI RUAN CADIN 0167758824
CNPJ: 17.343.682/0001-38
Hora da assinatura: 15/01/2025 4 10:40 PM BRT
O: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Emissão: AC SAFEMEX 395ª
ICP
55B100FF127181A2

Nome:
Cargo:

Certificate Of Completion

Envelope Id: E191FE56-D9C1-4F3D-91AD-C8DF3DBC243C

Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: CRI Allos (BR Malls)_Termo de Securitização_Anexo II (Declaração da Emi...

Source Envelope:

Document Pages: 1

Signatures: 2

Envelope Originator:

Certificate Pages: 5

Initials: 0

João Augusto

AutoNav: Enabled

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 949 - ANDAR 10

Envelopeld Stamping: Enabled

PINHEIROS

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

SP, SP 05426-100

Joao.Augusto@cesconbarrieu.com.br

IP Address: 45.7.181.219

Record Tracking

Status: Original

Holder: João Augusto

Location: DocuSign

1/3/2025 3:37:36 PM

Joao.Augusto@cesconbarrieu.com.br

Signer Events

Israel Ramos Santos

ID: 015.775.996-24

israel.ramos@opeacapital.com

Procurador

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature

DocuSigned by:
Israel Ramos Santos
6B01CCFF7FB4A2...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 189.68.146.25

Timestamp

Sent: 1/3/2025 3:38:57 PM

Viewed: 1/3/2025 4:18:28 PM

Signed: 1/3/2025 4:18:44 PM

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5

Signer CPF: 01577599624

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 1/3/2025 4:18:28 PM

ID: 04a82bf5-cd9a-4186-9b54-6d1b951283bf

Thiago Storoli Lucas

ID: 470.335.718-60

thiago.storoli@opeacapital.com

Procurador

RBSec

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Thiago Storoli Lucas
28A3A21671814A9...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 191.193.211.117

Sent: 1/3/2025 3:38:57 PM

Viewed: 1/3/2025 4:18:51 PM

Signed: 1/3/2025 4:19:13 PM

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5

Signer CPF: 47033571860

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 10/19/2022 8:18:22 PM

ID: 7fe69d62-ef7f-4b0f-bebd-cd5dd4d8bd6b

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Breno Cavalheiro breno.cavalheiro@cesconbarrieu.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 1/3/2025 3:38:58 PM
Lucas Padilha lucas.padilha@cesconbarrieu.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 1/2/2025 8:44:55 AM ID: e543fbb8-90af-4a23-ae35-94f12a75ccde	COPIED	Sent: 1/3/2025 3:38:58 PM
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	1/3/2025 3:38:58 PM
Certified Delivered	Security Checked	1/3/2025 4:18:51 PM
Signing Complete	Security Checked	1/3/2025 4:19:13 PM
Completed	Security Checked	1/3/2025 4:19:13 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Cescon Barriau Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Cescon Barrieu Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rafael.alves@cesconbarrieu.com.br

To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.



ANEXO VIII

RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO PRELIMINAR DE RISCO DE AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

ALLOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Atribui Rating 'AAA(EXP)sf(bra)' à Proposta de 395ª Emissão de CRIs da Opea; Risco BR Malls

Brazil Fri 03 Jan, 2025 - 4:42 PM ET

Fitch Ratings - São Paulo - 03 Jan 2025: A Fitch Ratings atribuiu, hoje, os Ratings Nacionais de Longo Prazo 'AAA(EXP)sf(bra)', com Perspectiva Estável, às primeira e segunda séries da proposta de 395ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Opea Securitizadora S.A. (Opea), no valor de até BRL625 milhões, em sistema de vasos comunicantes.

A proposta de emissão de CRIs será lastreadas por debêntures da BR Malls Participações S.A. (BR Malls), garantidas pela ALLOS S.A. (ALLOS), ambas classificadas com Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA(bra)'/Perspectiva Estável). Os recursos captados por meio da emissão de debêntures serão utilizados para pagamento de custos e despesas futuras de natureza imobiliária, relativos a usufruto, financiamento, aquisição de direitos, direta ou indiretamente, reforma, manutenção, construção e/ou expansão de imóveis.

Os ratings refletem a expectativa de pagamento pontual e integral do principal investido, acrescido de remuneração, até o vencimento final legal de cada série.

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT ↕

RATING ↕

Opea Securitizadora S.A. 2025-395-1,2 (BR Malls)

2025-395-1

Natl LT AAA(EXP)sf(bra) Rating Outlook Stable

Expected Rating

2025-395-2

Natl LT AAA(EXP)sf(bra) Rating Outlook Stable

Expected Rating

[VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS](#)

PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DO RATING

Qualidade de Crédito da Emissão Condizente Com a da BR Malls: A BR Malls é a emissora das debêntures que lastreiam a proposta de CRIs da Opea. Além da obrigação do pagamento de juros e de amortização das debêntures, a companhia é responsável pelo pagamento de todas as despesas da operação. As debêntures contam com uma garantia integral, na forma de fiança da ALLOS, que pode ser executada em até dois dias úteis após a ausência de pagamento de obrigações e despesas pela BR Malls. De acordo com a Metodologia de Vínculo Entre Ratings de Controladoras e Subsidiárias da Fitch, a BR Malls possui o mesmo perfil de crédito da ALLOS. Ambas as empresas são operadoras de shopping centers experientes e bem-posicionadas no setor, com forte capacidade de geração de caixa. Mais informações podem ser obtidas no comunicado “Fitch Afirma Ratings ‘AAA(bra)’ da ALLOS e da BR Malls; Perspectiva Estável”, publicado no *website* da Fitch.

Estrutura Legal: Os CRIs espelham as debêntures; portanto, não há qualquer tipo de descasamento entre estes. Nas hipóteses de vencimento antecipado das debêntures, pagamentos em atraso por conta do devedor ou qualquer outro evento que impacte as debêntures, a consequência será idêntica para os CRIs. Dessa forma, o risco da operação se baseia na qualidade de crédito da BR Malls.

Os fundamentos dos ratings listados nas metodologias setoriais aplicáveis, mas não mencionados acima, não são relevantes para esta ação de rating.

SENSIBILIDADE DOS RATINGS

Os ratings da proposta de 395ª emissão de CRIs da Opea estão atrelados à qualidade de crédito da BR Malls, devedora das debêntures que lastreiam a operação.

Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a Uma Ação de Rating Negativa/Rebaixamento:

-- Uma deterioração na qualidade de crédito da BR Malls levaria ao rebaixamento dos ratings da proposta de CRIs em igual proporção, caso a garantidora das debêntures, a ALLOS, não seja mais classificada pela Fitch ou tenha rating inferior ao da BR Malls.

Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a Uma Ação de Rating Positiva/Elevação:

-- Os ratings foram atribuídos no patamar mais alto da escala nacional da Fitch; portanto, não podem ser elevados.

EMISSÃO

A primeira e a segunda séries da 395ª proposta de emissão de CRIs da Opea terão rendimentos de 98% e 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), respectivamente. Os juros serão pagos todo mês, enquanto o principal será pago integralmente no vencimento de cada série, em cinco anos para a primeira série e em sete anos para a segunda, a partir da data de emissão.

Os pagamentos serão realizados pela BR Malls na conta do patrimônio separado da operação e serão garantidos, em última instância, pela ALLOS. Há um intervalo de dois dias úteis entre o recebimento do pagamento das debêntures pela securitizadora e o pagamento dos CRIs. A proposta de emissão conta, ainda, com um fundo de despesas com valor mínimo de BRL50 mil. Por meio da recomposição do fundo de despesas, todos os custos e despesas da operação ficarão a cargo do devedor e, em última instância, da garantidora.

Este comunicado contempla informações obtidas 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 ratings finais, sendo baseados em informações fornecidas pelo emissor até 30 de dezembro de 2024.

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. Portanto, 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 determinarão as ações corretivas de acordo com o estabelecido nos documentos. Se estas ações divergirem do esperado, a Fitch avaliará novamente a relevância desses riscos.

RATINGS PÚBLICOS COM VÍNCULO DE CRÉDITO A OUTRAS CLASSIFICAÇÕES

Os ratings da proposta de 395ª emissão de CRIs da Opea estão atrelados à qualidade de crédito da BR Malls, devedora das debêntures que lastreiam a operação.

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 BR Malls.

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: 3 de janeiro 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

Andre Nogueira

Senior Analyst

Analista primário

+55 11 3957 3681

andre.nogueira@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

Cristina Barretto

Analyst

Analista secundário

+55 11 3957 3668

cristina.barretto@fitchratings.com

Carolina Yaginuma

Senior Director

Presidente do Comitê

+55 11 3957 3658

carolina.yaginuma@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS

Eleis Brennan

New York

+1 646 582 3666

eleis.brennan@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. 2025-395-1,2 (BR Malls)

-

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 taxaço 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 Commission 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 © 2024 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.

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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO IX

IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA

ALLOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IMÓVEIS LASTRO

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui (i) Habite- se, (ii) auto de conclusão, ou (iii) documento equivalente emitido por órgão competente?	O Imóvel está em regime de incorporação?
Amazonas Shopping	(44,0510%) Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF (CNPJ 00.436.923/0001-90) (24,4999%) Fundação Embratel de Seguridade Social - TELOS (CNPJ 42.465.310/0001-21) (22,9067%) Br Malls Participações S.A (CNPJ 06.977.745/0001-91); (8,5424%) J&M Participações e	Av. Djalma Batista, nº 482, Manaus/AM	12.201, 12.840 e 17.638 29.663 a 29.814	2º Registro de Imóveis e Protestos de letras de Manaus/AM	Sim	Sim	Sim

	Empreendimentos Ltda. (04.857.908/0001-77)						
Catuaí Shopping Londrina	(93%) EDRJ113 Participações Ltda. (CNPJ 08.833.594/0001-23) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (7%) Bradessa - Participações e Incorporações Ltda (CNPJ 00.108.276/0001-98) <i>Obs.: Alvear foi incorporada pela EDRJ113</i>	Rod. Celso Garcia Cid, 5600 - Gleba Fazenda Palhano, Londrina/PR	81.543 e 81.544	1º Registro de Imóveis de Londrina/PR	Sim	Sim	Sim
Catuaí Shopping Maringá	(100%) EDRJ113 Participações S.A. (CNPJ 08.833.594/0001-23) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) <i>Obs.: Alvear foi incorporada pela EDRJ113</i>	Av. Colombo, 9161 - Parque Industrial Bandeirantes, Maringá/PR	24.489	3ª Serventia Registral de Maringá/PR	Sim	Sim	Sim
Center Shopping	(21%) Uberlândia Emp.	Av. Rondon		1º Registro de	Sim	Não	Não

Uberlândia	Ltda. (CNPJ 43.965.026/0001-87) (subsidiária integral da BrMalls S.A.) e (79%) Center S/A (9ine) Empreendimentos Ltda. <i>Obs.: Aguardando registro da reorganização societária - cisão da Center Shopping S/A</i>	Pacheco, 4600, Tibery, Uberlândia/MG	270.909	Imóveis de Uberlândia/MG			
Estação BH	(100%) Companhia Brasileira de Trens Urbanos - CBTU (CNPJ 42.357.483/0001-26) *(Estação BH Empreendimentos Imobiliários Ltda. tem contrato de concessão: 60% EDRJ 113 Participações Ltda. (100% BrMalls S.A.) e 40% XP Malls -FII	Av. Cristiano Machado, 11833 - Vila Cloris, Belo Horizonte/MG	45.860	5º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Sim	Sim	Não
Goiânia Shopping	(94,1697%) GS Shopping Center S/A (CNPJ 07.620.089/0001-38), sendo 50% da	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	167.688 e 167.689	1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Sim	Sim	Sim

	BrMalls S.A. e 50% Invest Mall Participações S.A.), (2,1193%) Invest Mall Participações S.A. e (3,711%) Gary Alano Bureli Burrel						
	(100%) GS Shopping Center S/A (50% Br Malls S.A. e 50% Invest Mall Participações S.A.)	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	388.967	1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Sim	Sim	Sim
Independência Shopping	(100%) Sociedade Independência Imóveis S.A (CNPJ 05.217.061/0001-29, sendo 83% BrMalls S.A., 15% ABX Participações Ltda.; e 2% Trevi RJ Participação)	Av. Presidente Itamar Franco, 3600 - São Mateus, Juiz de Fora/MG	70.486 a 70.549	1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG	Sim	Sim	Sim
Mooca Plaza Shopping	(48%) Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A (CNPJ 07.785.392/0001-90) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Mooca, São Paulo/SP	168.493 e 144.661 (matrículas duplicadas)	6º/7º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não

	(20%) Construtora São José SPE Cambuci Ltda. (CNPJ 08.899.225/0001-33)						
	(16%) Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ 08.431.747/0001-06)						
	(4%) NCMA Participações EIRELI (CNPJ 16.914.545/0001-43)						
	(12%) Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 13.516.148/0001-25)						

Norteshopping	(44,5454%) BrMalls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)						
	(48%) Carrefour Comércio E Indústria Ltda (CNPJ 45.543.915/0001-81)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	72.576	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Sim
	(7,4546%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24)						
	(100%) BrMalls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	99.820 a 99.854 7.041 101.363	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Não
	(51%) Br Malls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	61.687 a 61.875 72.577	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Não

	(49%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24)						
Plaza Niterói	(100%) COFAC – Companhia Fluminense de Administração e Comércio	Rua Quinze de Novembro, 8 - Centro, Niterói/RJ	19.111 a 19.432, 23.419, 24.062 a 24.072, 24.073 e 24.074	2º Ofício de Justiça de Niterói Registro de Imóveis; 1ª Circunscrição de Niterói/RJ	Sim	Sim	Sim
		Rua Quinze de Novembro, 4 - Centro, Niterói/RJ	23.359 a 23.418	2º Ofício de Justiça de Niterói Registro de Imóveis; 1ª Circunscrição de Niterói/RJ	Sim	Sim	Sim
São Bernardo Plaza Shopping	(5%) São José Desenvolvimento Imobiliário 45 Ltda (CNPJ 15.159.845/0001-00);	Av. Rotary, 624 - Centro, São Bernardo do Campo/SP	144.003	1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Sim	Sim	Sim

	(65%) Dokka Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. (CNPJ 14.218.096/0001-73) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); e (35%) Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ 08.431.747/0001-06)						
Shopping ABC	(91,4023482%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24); (7,32437%) Vinci Shopping Centers FII (CNPJ 17.554.274/0001-25);	Av. Pereira Barreto, 42, Vila Gilda - Santo André/SP	71.010	1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Sim	Sim	Sim

	(1,2732818%) Br Malls Participações S.A (CNPJ06.977.745/0001-91)						
Shopping Campo Grande	(100%) Br Malls Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.349 241.475 a 241.477 241.500 241.350 241.501 241.351	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	Sim	Sim	Sim
	(65,5%) Br Malls Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (5,50%) Planejar Consultoria, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15);	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	,241.354 a 241.369 241.523 241.438 a 241.460 241.370 a 241.375 241.261 a 241.477 241.376 a 241.387 241.478 a 241.490 241.388 a 241.401 241.491 a 241.501 241.402 a 241.414 241.502 a 241.519 241.415 a 241.437 251.520	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	Sim	Sim	Sim

	(2,16%) Power Serviços de Gerenciamento Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); (3,5%) G.J.C. Planejamento e Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (5,27%) Pama Participações Ltda. (CNPJ 04.815.212/0001-8); (4,41%) Zuzy Empreendimentos Ltda (CNPJ 04.836.096/0001-83) (10%) Vaspert Participações (CNPJ 04424521000127) (3,66%) CG Participações Ltda. (CNPJ						

	12229215000168) (subsidiária integral da Br Malls Participações S.A.)						
	(69,10%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (5,50%) Planejar Consultoria, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001- 15); (2,20%) Power Serviços de Gerenciamento Ltda (CNPJ 68.845.619/0001- 30); (3,5%) G.J.C. Planejamento e Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30);	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.353	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	Sim	Sim	Sim

	(5,30%) Pama Participações Ltda. (CNPJ 04.815.212/0001-8); (4,40%) Zuzy Empreendimentos Ltda (CNPJ 04.836.096/0001-83) (10%) Vaspert Participações (CNPJ 04424521000127)						
Shopping Curitiba	(51%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24); (49%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	R. Brg. Franco, 2300 - Batel - Curitiba / Paraná	45.647 a 45.806 45.257 49.258 a 49.271	Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Curitiba/PR	Sim	Sim	Sim
Shopping Del Rey	(35%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (45%) SDR Empreendimentos	Av. Presidente Carlos Luz, 3001 - Pampulha, Belo Horizonte/MG	56.776 a 56.779 56.781 a 56.828 56.833 a 56.834 56.836 56.838 a 56.840	6º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Sim	Sim	Sim

	Imobiliários Ltda (CNPJ 08105928000142) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (20%) Sendas Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 30630362000127)		56.843 a 56.845 56.847 a 56.853 56.855 56.857 a 56.883 56.885 a 56.899 56.907 56.937 56.964				
Shopping Estação Cuiabá	(25%) Royal Brasil Administração, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 69.332.757/0001-89) e (75%) Cuiabá Plaza Shopping Empreendimentos imobiliários (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A)	Av. Miguel Sutil, 9300 - Santa Rosa, Cuiabá/MT	31.346	7º Ofício do Registro de Imóveis de Cuiabá/MT	Sim	Sim	Não

Shopping Metrô Santa Cruz	(100%) Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRO (CNPJ 62.070.362/0001-06) * Concessão em Favor da Companhia Santa Cruz (100%BrMalls Participações)	R. Domingos de Moraes, 2564 - Vila Mariana, São Paulo/SP	176.460	14º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não
Shopping Piracicaba	(36,885%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91); (38,445%) CG Participações Ltda. (100% BrMalls); (17,5%) JRG Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (CNPJ 59.485.698/0001-25); (3,52%) New Shopping Promoções S.A. (CNPJ 57.659.039/0001-21) (3,15%) Shopping Rental S.A (CNPJ 27.533.553/0001-66);	Av. Limeira, 772, Areão, Piracicaba/SP	37.854	1º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Piracicaba/SP	Sim	Sim	Sim

	(1%) JRG Patrimonial; Obs.: Pendente registro da CV da Fundação Cesp para New Shopping, Shopping Rental e JGR						
Shopping Recife	(30,83%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (19,7%) Magnus Investimentos S.A (CNPJ 27.841.626/0001-87); (11,13%) Millburn do Brasil Ltda. (CNPJ 39.111.570/0001-94); e (33,33%) Emami Participações S.A (CNPJ 04.805.021/0001-35) (5%) CERES – Fundação de Seguridade Social (CNPJ 00.532.804/0001-31)	R. Padre Carapuceiro, 777 - Boa Viagem, Recife/PE	52.881, 52.882, 29.246, 29.245, 50.151, 50.150, 37.142, 50.291, 50.292, 50.293, 50.294, 50.295, 50.296, 50.297, 54.999, 55.000, 61.914 a 62.174, 70.085 e 70.086	1.º Ofício do Registro Geral de Imóveis do Recife/PE	Sim	Sim	Sim

Shopping Tamboré	(0,5044%) Tatiana Aparecida de Souza Arruda (CPF 338.829.208 -66);						
	(79,667131%) BrMalls Participações S.A. (06.977.745/0001-91						
	(0,8857%) Imaven Imóveis Ltda. (CNPJ: 61.604.112/0001 -46);						
	(15,395069%) Carrefour Comércio e Indústria Ltda. (CNPJ: 45.543.915/0001 -81);	Av. Piracema n°. 669, Tamboré, na Cidade de Barueri/SP	85.415	Cartório de Registros de Imóveis de Barueri/SP	Sim	Sim	Sim
	(1,7654%) Fortuni -T Investimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 04.676.445/0001 -47);						
	(1,7823%) Tamboré S.A. (CNPJ: 61.534.319/0001-91)						
	Obs.: pendente registro da incorporação da Profito pela brMalls						

Shopping Tijuca	(100%) BrMalls Participações S.A. (06.977.745/0001-91)	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro/RJ	60.337 a 60.436 60.438 a 60.601 60.603 a 60.675 60.678 a 60.708 60.722 60.725	10º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Sim
Shopping Villagio Caxias do Sul	(3,5541%) GJC Planejamento E Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (1,3463%) Power – Serviços De Gerenciamentos Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); (1,3463%) Abx-Ns Participações Ltda (CNPJ 37.869.902/0001-79); (3,5541%) Trevi Rj Participações Ltda (CNPJ 14.608.161/0001-77); (3,5541%) Planejar Consultoria, Empreendimentos E Participações Ltda	Rodovia RSC 453, 2780 - Desvio Rizzo, Caxias do Sul/ RS	48.532	Ofício do Serviço Registral de Caxias do Sul/RS	Sim	Sim	Sim

(CNPJ 40.268.492/0001-15); (3,231%) GC2 Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 05.695.518/0001-00); (13,7318%) Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A (CNPJ 07.785.392/0001-90) (Subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); ; (46,149%) Carrefour Comércio E Indústria Ltda (CNPJ 45.543.915/0001-81); (19,1168%) Br Malls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91) Vinci shopping Centers FII (CNPJ 17.554.274/0001-25) (4,41%)						

Shopping Villa Lobos	(26,85%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)						
	(3,69%) Terras Novas Administração e Empreendimentos Ltda. (CNPJ 53.424.198/0001-05);						
	(18,69%) VL 100 Empreendimentos e Participações S/A (CNPJ 15325439000161) (Subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.);	Av. Drª Ruth Cardoso, 4777 – Jardim Universidade Pinheiros – São Paulo – SP	98.230	10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Sim	Sim
	(5%) CG Participações Ltda. (CNPJ 12.229.215/0001 -68);						
	(15%) Hedge Brasil Shopping Fundo De Investimento Imobiliário (CNPJ 08431747000106)						

	(25,75%) Christaltur Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 62388871000181) (1,85%) GHBII Participações Ltda (CNPJ 05189815000184) (3,17%) Jaguari Comercial e Agrícola Ltda (CNPJ 36016273000171) <i>Obs.: Pendente registro da incorporação da Ecisa pela brMalls</i>						

IMÓVEL LASTRO – USUFRUTO E CESSÃO DE POSSE

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Valores envolvidos	Detalhamento das despesas	Contrato firmado
Shopping Vila Velha	(100%) Affinity Realty Shopping Center S.A. (CNPJ 12.122.025/0001-47)	Av. Luciano das Neves, 2418 - Centro de Vila Velha, Vila Velha/ES	36791 45.992 53.778 45.991 45.990 14.383	1º Registro de Imóveis de Vila Velha/ES	R\$ 394.373.094,06	Despesas relacionadas à aquisição do direito de explorar os imóveis que compõem o Shopping Vila Velha e de auferir todo e qualquer tipo de receitas decorrentes dessa exploração, bem como do direito de usufruto dos referidos imóveis.	Instrumento Particular de Acordo para Instituição de Usufruto e Cessão de Posse



PROSPECTO PRELIMINAR

DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 395ª (TRICENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS